

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС", број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-Одлука УС, 50/13-Одлука УС и 98/13-Одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/2018), члана 32 .став1.тачка 5 Закона о локалној самоуправи ("Сл.гласник РС",бр.129/2007, 83/2014-др.закон 101/2016-др.закон и 47/2018), и члана 42. став 1 тачка 6. Статута општине Неготин ("Службени лист општине Неготин", број 9/15-пречишћен текст), Скупштина општине Неготин, на седници одржаној дана 18.12. 2018. године, донела је

ОДЛУКУ

О ДОНОШЕЊУ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕ НЕГОТИН

Члан 1.

Доноси се Измена и допуна плана генералне регулације за насеље Неготин.

Члан 2.

Измена и допуна плана генералне регулације за насеље Неготин израђена је од стране "ИНФОПЛАН" Д.О.О. Аранђеловац,ул.Ратних војних инвалида бб,а одговорни урбаниста је Јадранка С.Каралић,дип.инж.арх.. (Бр. Лиценце ИКС :200 1368 13).

Члан 3.

Саставни део ове Одлуке је Измена и допуна плана генералне регулације за насеље Неготин, који се састоји из текстуалног и графичког дела.

Члан 4.

Након доношења план се објављује у "Службеном листу општине Неготин"и на интернет страни Општине Неготин.

Број: 350-321/2018-I/07

Датум 18.12.2018. године

Неготин

СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ НЕГОТИН

ПРЕДСЕДНИК

мр Милан Уруковић, с.р.

На основу Члана 35. Став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13 - одлука УС и 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/18), члана 32. Став 1. Тачка 5 Закона о локалној самоуправи ("Сл. Гласник РС", бр.129/2007, 83/2014 – др.закон 101/2016 – др.закон и 47/2018), и члана 42. став 1. Тачка 6. Статута општине Неготин ("Службени лист општине Неготин, број 9/15 – прочишћен текст), Скупштина општине Неготин на седници одржаној дана 18.12.2018. године, донела је:

ИЗМЕНУ И ДОПУНУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕ НЕГОТИН

Измена и допуна Плана генералне регулације за насеље Неготин, (у даљем тексту: План, План генералне регулације, ПГР) израђује се за плански период до 2030. године, и састоји се из:

0. Текстуалног дела који садржи:
 - општи део;
 - плански део (правила уређења и правила грађења);
 - смернице за спровођење плана;
 - прелазне и завршне одредбе.
1. Графичког дела (постојеће стање и планска решења);
- 2.
3. Документационог дела.

Текстуални и графички део су делови плана генералне регулације који се објављују, док се документациони део плана не објављује, али се ставља на јавни увид.

I. ОПШТИ ДЕО - ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14 и 83/18);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде, докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 64/2015);
- Одлуке о изради Измена и допуна Плана генералне регулације за насеље Неготин („Службени лист општине Неготин " бр. 21/2016).

ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1. Регионални просторни план Тимочке крајине („Службени гласник РС“, бр.51/11);
2. Просторни план општине Неготин („Службени лист општине Неготин“, бр.16/11);

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Граница обухвата Плана генералне регулације за насеље Неготин поред грађевинског подручја обухвата и непосредно функционално окружење, односно површине шумског и пољопривредног земљишта око грађевинског подручја које су у директној функционалној вези са њим.

Одлуком о изради Измена и допуна Плана дефинисана је промена постојеће северне границе Плана генералне регулације за насеље Неготин ширењем обухвата уз државни пут IB реда бр.35 (Уредба о категоризацији државних путева „Службени гласник РС”, бр.105/13, 119/13 и 93/15).

Граница обухвата допуне почиње од тремеђе кп.бр.11714 КО Неготин, 1558 КО Милошево и 8725 КО Видровац и иде ка северу међном линијом источне стране кп.бр.8725 КО Видровац (пут) до тремеђе кп.бр.8725 КО Видровац, 1549 и 1847 КО Милошево. Граница наставља у правцу истока међном линијом јужне стране кп.бр.1847 КО Милошево (пут) до тремеђе кп.бр.1847, 1549 и 1844 КО Милошево где се ломи и иде даље ка југу западном страном кп.бр.1844 ОК Милошево (државни пут IB реда бр.35) до тремеђе кп.бр.1844 и 1562 КО Милошево и 17714 КО Неготин. Граница овде скреће ка западу и иде северном страном кп.бр.17714 КО Неготин до почетне тачке предметног обухвата.

Допуна Плана обухвата катастарску општину Милошево и кп.бр.1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561 и 1562.

Површина обухвата Допуне Плана износи око 9ha 81a 82m².

Материјалом за рани јавни увид предложено је проширење обухвата Измена Плана у односу на оквирну границу обухвата која је дефинисана Одлуком о изради Измена и допуна Плана.

ЕНКЛАВА 1

Целе:, 1847, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1559, 1560, 1558, 1561, 1562, К.О. Милошево;

11714, 9992, 9993, 9994, 9991, 9990, 9995, 9996, 9997, 9998, 9999, 10000, 10001, 10003, 10004, 10002, 9950, 9953, 9952, 9946, 9947, 9951, 9943, 9944, 9945, 2299/5, К.О. Неготин;

Делови: 11678,, 11715,, 11710 К.О. Неготин.

Површина Енклаве је 18.29 ha.

ЕНКАЛАВА 2

Целе: 3343, 10228, 10230, 10225, 10227, 10226, 10229, 10224, 10223, 10222, 10221, 10192, 10220, 10219, 3372, 10218, 10217, 10216, 10215, 3373, 10214, 10191, 10213, 10212, 3374, 10193, 10190, 10211, 3375/1, 10210, 10231, 10209, 10208, 3371, 3375/2, 10194, 10207, 10189, 10232, 3552, 10206, 10205, 3370, 10204, 3553,

10233, 10203, 3554, 10202/2, 10195, 10234, 10202/1, 10188, 10200, 10201, 10235, 3537, 3555, 11738, 10184, 3536, 3546, 10185, 10240/2, 3535, 10186, 3369/1, 10236, 3556, 10196, 3534, 3547, 3551/2, 2533, 3532, 10187, 3531/2, 3531/1, 10239, 10237, 3551/1, 3530, 11739, 3550, 3548/2, 10197, 3369/2, 3344/1, 3549, 10183, 10198, 10243, 10238, 3368/1, 3368/2, 10182, 3344/2, 3367/1, 3592, 10240/1, 10244, 3542, 3607, 3544, 3529, 10181, 3367/2, 3608, 10241, 10199, 10180, 10245, 3548/1, 3345, 3543, 3606, 10246, 10242/2, 10179, 3538, 3365, 3591/1, 3528, 10547, 10247, 3604, 3366/2, 10242/1, 3591/2, 3524, 10548, 3346, 10249, 11748, 10549, 3366/1, 3525, 3590, 3541/2, 3348, 3526, 3588, 3364, 3595, 3541/1, 3594, 3527, 10248, 10550, 3349, 3589, 3603, 3540, 3593, 3350, 3609, 10251, 3539, 3610, 3351, 3602/2, 3611, 10257, 3602/1, 3612, 10551, 3352, 3363/1, 10256, 3355, 3354, 10255, 3601, 10254, 10253, 3586/1, 3363/2, 3353, 3586/2, 3600, 3614/3, 3613/2, 10552, 3613/1, 10553, 3614/4, 3587, 9457, 3580/27, 3614/5, 3356, 10554, 3599, 3614/6, 3580/25, 10555, 3597/9, 3614/7, 3362, 3580/26, 3361/9, 3597/8, 10556, 3580/23, 3614/8, 3357/1, 3557, 3597/7, 3597/6, 3361/8, 3614/14, 3614/9, 3580/24, 3597/5, 10557, 3597/4, 3580/21, 3361/7, 3614/10, 3597/3, 3597/2, 3357/2, 10558, 3580/22, 4214/13, 3614/11, 3361/6, 3614/1, 3597/1, 3580/19, 3361/5, 3614/12, 3596, 4214/12, 3361/4, 3580/20, 4200, 9431, 3361/3, 3614/13, 3558/2, 3360/2, 3580/17, 4214/4, 3358, 4211/2, 4214/11, 3580/18, 3361/2, 4214/9, 3558/1, 3580/15, 4214/10, 4211/1, 4214/2, 4931, 3580/16, 3559, 3583/4, 3585, 4214/1, 3361/1, 4932, 3560, 4214/3, 4213, 4212, 3360/1, 3581/4, 4929, 3561, 3584, 4214/8, 4214/15, 3580/12, 3359, 4933, 3580/9, 4214/14, 3583/2, 3568/4, 4210, 4215/2, 3583/5, 4209, 3562, 4934, 3581/1, 4930/2, 4214/7, 3581/3, 4214/6, 3568/3, 3580/3, 4208, 3582, 3565, 3580/10, 4937, 4215/1, 3568/2, 3563, 4207, 4218, 3580/1, 4930/3, 3583/7, 4928, 4938, 3568/1, 4217/2, 4216, 3581/2, 4206, 3580/28, 3567, 4205, 3580/2, 4939/2, 3564, 4939/1, 4927, 4204, 4926, 4219/2, 3569, 4217/1, 4221/1, 4935/1, 4936, 4925/3, 4940, 4925/2, 4203, 4222/2, 4219/1, 3571, 4220, 3570, 9458/1, 3579, 4226/2, 4221/4, 4925/1, 4924/2, 4202, 9459/1, 4222/3, , 3580/32, 4199, 3572/2, 4941/1, 3572/1, 4935/2, 4923/2, 4222/6, 4924/1, 4221/3, 3573/1, 4941/2, 4923/1, 4221/2, 4922/2, 4198, 4222/13, 3573/2, 4222/14, 4226/1, 4223, 3574/4, 4922/1, 4222/11, 3574/3, 4942, 4922/5, 3574/1, 4921/3, 4196/2, 4922/4, 4222/10, 3574/2, 4922/3, 3574/6, 3574/7, 3574/5, 3574/8, 4921/4, 4921/13, 4197, 4921/12, 4921/11, 4224, 4222/5, 4921/10, 4921/2, 4921/9, 4944, 4921/8, 4196/1, 3575/13, 4921/5, 4222/12, 3575/9, 4921/1, 3575/14, 4920/8, 3575/11, 4943/5, 4921/6, 3575/8, 4920/7, 4921/17, 4228/15, 4921/7, 4921/14, 4920/6, 4227, 4920/5, 4943/6, 4943/3, 4919/13, 4943/4, 4920/3, 4195, 4920/1, 4945/12, 4919/16, 4920/2, 3575/5, 4225/3, 4919/15, 4225/4, 4228/9, 4228/2, 3575/3, 4919/17, 4945/8, 4945/6, 4919/18, 4228/7, 4919/21, 4945/5, 4919/12, 4919/2, 4171, 4192/3, 4919/11, 4919/20, 4919/1, 4945/4, 4919/19, 4919/10, 4919/14, 4192/4, 3575/4, 4228/6, 4228/20, 4919/9, 4225/2, 4919/8, 4945/3, 4228/8, 4225/5, 4194, 4228/3, 4919/7, 4945/2, 4172/1, 4919/6, 4172/2, 4228/5, 4228/1, 4228/19, 4945/10, 4919/5, 4918/8, 4228/17, 4228/16, 3578/4, 4919/4, 4945/11, 4228/4, 4946, 4945/9, 3578/3, 4918/7, 3577/4, 4919/3, 4918/5, 4193, 3578/1, 4918/4, 4173, 4228/13, 4228/12, 4918/3, 4229, 4228/22, 4918/2, 3577/2, 4918/1, 4228/11, 4239, 4947/1, 4240/1, 4174, 4916/2, 4917, 4192/2, 3576/2, 4228/10, 4230/2, 4230/3, 4175, 3576/1, 4916/1, 4240/2, 4915, 4192/1, 4238/3, 4176, 4230/1, 4242/3, 4240/3, 4948/1, 4242/4, 4241/3, 4240/4, 4947/2, 4177, 4949/1, 4191, 4242/9, 4284, 4242/10, 4948/2, 4286/2, 4242/5, 4241/1, 4242/6, 4950, 4949/2, 4241/2, 4244/13, 4244/12, 4951/1, 4178, 4286/1,

4231, 4955, 4238/1, 4285, 4242/7, 4244/20, 4242/1, 4952/1, 4956, 4951/2, 4957/1, 4286/5, 4242/8, 4238/2, 4286/4, 4958/1, 4290/1, 4233, 4244/1, 4190, 4953/1, 4232, 4244/3, 4244/9, 4189, 4964/1, 4957/2, 4244/19, 4244/14, 4290/2, 4244/17, 4953/2, 4244/18, 4188, 4244/8, 4958/2, 4244/10, 4245/1, 4244/11, 4237, 4244/4, 4954, 4187, 4244/7, 4287, 4244/5, 4244/6, 4959/1, 4900/15, 4276, 4236/2, 4288, 4236/1, 4275/1, 4235, 4186, 4234, 4959/2, 4289/2, 4959/3, 4913/4, 4900/10, 4961, 4291, 4277/1, 4960, 500007, 4900/29, 4289/1, 4964/2, 4275/2, 4292, 4278/1, 4283, 4278/2, 4913/2, 4293, 4963/1, 4282/2, 9458/2, 4962/1, 43/2, 4282/3, 4900/3, 4294, 12977, 4962/3, 4900/4, 4282/4, 43/1, 4282/1, 43/3, 4295, 4913/1, 4900/19, 4963/2, 4298/2, 4900/14, 4296, 4299/2, 4297, 4900/20, 4900/11, 4298/1, 4900/25, 4912, 44, 4900/6, 4900/21, 4911/2, 4913/3, 4900/7, 4299/1, 9505, 4900/5, 9506, 4900/2, 4900/22, 1810, 4300, 4900/8, 4909, 4908, 1771/3, 4911/3, 4900/12, 4301, 4900/23, 4900/26, 4900/9, 4872, 1771/2, 4900/28, 4889/1, 4900/16, 4782, 4911/4, 4900/24, 4900/17, 4783, 4900/1, 4911/1, 4900/27, 4910, 4900/18, 4784, 4785, 4786, 4788, 4901, 4789, 4790, 1771/4, 4791/2, 4889/2, 4791/1, 1782, 4864/3, 4864/1, 4864/2, 4880, 4793/2, 1771/1, 4863/3, 4793/1, 4891/2, 4895/3, 4891/1, 1781/2, 4882/3, 4792, 4794/3, 4891/3, 4900/30, 4888, 1781/1, 4794/2, 4795, 4794/1, 4796/2, 4771/6, 4884, 4797/2, 4796/1, 4797/1, 4771/1, 4771/3, 4798/2, 4771/2, 4771/5, 4771/4, 4799, 4798/1, 4800, 4852, 4801/2, 4802/2, 4801/1, 4808/1, 4808/2, 4802/1, 4803/2, 4807, 4803/1, 4806, 4804/2, 1802, 4804/1, 4805/1, 1804, 1805/1, 4810/2, 4809/1, 4811/2, 4810/1, 4813/3, 4811/1, 4813/1, 4814/1 К.О. Неготин;

Делови: 11747, 10543, 1174, 9427/2, 9427/1 К.О. Неготин;

Површина Енклаве је 205.22 ха.

ЕНКЛАВА 3

Целе: 59/2, 59/5, 59/3, 59/4, 59/1, 59/6, 56/2, 56/1, 57, 58/1, 55, 54, 53, 52, 58/2, 46/2, 51, 50, 46/1, 49, 48, 1814/2, 281, 47, 283, 284/1, 280/1, 286, 282, 280/2, 1811/2, 284/2, 285/2, 279, 287, 276/1, 276/2, 285/1, 288, 289, 275, 278, 290, 274, 277, 271/1, 273, 293, 271/2, 291, 295, 270/2, 272, 297/1, 270/1, 269, 297/2, 296, 267, 268, 298, 266, 299, 264, 265, 301, 300, 263, 303, 302, 306, 262, 304, 307, 305, 311, 309, 312/2, 312/1, 313, 310, 314, 315, 316, 317 К.О. Неготин.

Површина Енклаве је 5.13 ха.

ЕНКЛАВА 4

Целе: 6162/1, 6194/69 К.О. Неготин.

Површина Енклаве је 2.88 ха.

ЕНКЛАВА 5

Део: 6136/2 К.О. Неготин.

Површина Енклаве је 0.85 ха.

ЕНКЛАВА 6

Цела: 6152/3, 6152/2, 6151, 7781/3, 7781/4 К.О. Неготин;

Део: 9494/1 К.О. Неготин.

Површина Енклаве је 5.57 ха.

ЕНКАЛАВА 7

Делови: 3082, 3086/1, 112/4, 1/1 К.О. Неготин

Површина Енклаве је 3.34 ха.

ЕНКЛАВА 8

Целе: 12850/1, 12850/2, 12851, 12852, 12971, 12570/31, 12570/30 К.О. Неготин

Делови: 12570/26, 12466, 12465, 12472, 12473, 12975/1, 12975/1, 3080/7, 12547/5, 12972, 3256/3, 12547/2, 12547/17, 12853, 12973/1, 3261/2, 3260/1 К.О. Неготин

Површина Енклаве је 0.46 ха.

ЕНКЛАВА 9

Целе: 3269/4, 3269/5, 3269/23, 3278/1 К.О. Неготин

Делови: 3269/2, 3279/2, 3269/24 К.О. Неготин

Површина Енклаве је 0.39 ха.

ЕНКЛАВА 10

Целе: 6131/2, 6135/1, 6136/36 К.О. Неготин

Површина Енклаве је 3,25 ха.

ЕНКЛАВА 11

Делови: 1/3, 1807, 1/1 К.О. Неготин

Површина Енклаве је 0,18 ха.

Површина предложеног обухвата Измена Плана износи око 238ха 92а 77m².

Укупна површина обухвата Измена и допуна Плана износи око 245ха 38а.

2. ОЦЕНА РАСПОЛОЖИВИХ ПОДЛОГА

За потребе израде Плана коришћене су следеће подлоге:

- Дигитални катастарски план К.О. Неготин и дигитални катастарски план дела К.О. Милошево који је обухваћен Планом

Из свега напред наведеног следи да су подлоге на којима се ради графички део Плана у складу са чланом 32. став 3. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС,98/13-УС, 132/14, 145/14 и 83/18)

3. ЗАХТЕВИ О ПОСТОЈЕЋЕМ СТАЊУ И УСЛОВИМА ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Табела 1: Услови надлежних надлежних организација и предузећа

	Услови	Број услова	Датум добијања услова
1	Министарство одбране, сектор за материјалне ресурсе	4479-4/17	31-Јан-18
2	ХЕ "Ђердап" Неготин	01.02-025532/1-2017	11-Дец-17
3	"Инфраструктура железнице Србије" а.д. Београд	2/2017-541	20-Дец-17
4	Предузеће за телекомуникацију "Телеком Србија" а.д. Сектор за приступну мрежу, служба за планирање и изградњу Ниш	7131-10529/2-2018	09-Јан-18
5	Електродистрибуција Неготин	8.У.0.0.0-Д-10.08.136839/2-2017	08-Мај-18
6	ЈП "Србијашуме"	21811	22-Дец-17
7	ЈП "Пошт Србије"	2017-197468/6	05-Јан-18
8	ЈКП "Бадњево" Неготин	3704-06/2017	28-Дец-17
9	Туристичка организација		
10	Републички сеизмолoшки завод	02-628/17	14-Дец-17
11	ЈВП "Србијавод" Београд, Радна јединица Неготин	7131-10529/2-2018	22-Дец-17
12	ЈП "Путеви Србије"	953-990	12-Јан-18
13	Министарство пољопривреде, шумарства и водопривреде, Републичка дирекција за воде	325 - службено	22-Јан-18
14	МУП сектор за ванредне ситуације	09 217-90/18	30-Јан-18
15	ЈП Србија гас	07-07/518	25-Јан-18
16-1	Завод за заштиту природе	020-18/2	26-Јан-18
16-2	Министарство заштите животне средине	350-01-3/2018-09	16-Јан-18
17	Министарство здравља, сектор за инспекциске послове, одељење за санитарну инспекцију	915-530-53-9/2018-10	22-Јан-18
18	Републички хидрометеоролошки завод	922-3-1	25-Јан-18
19	Електромрежа Србије	130-00-УТД-003-27/2018-002	02-Феб-18
20	Министарство пољопривреде управа за шумарство	Службено / 2018-10	22-Јан-18

4. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ВИШЕГ РЕДА

Плански документ вишег реда представља Просторни план општине Неготин („Службени лист општине Неготин”, бр.16/11).

4.1. Извод из Просторног плана општине Неготин

Просторним планом општине Неготин су сублимиране обавезе, услови и смернице које проистичу из планских докумената вишег хијерархијског нивоа (како за подручје региона, тако и Републике у целини), а које се односе на општину Неготин, али и њено седиште - градско насеље Неготин. Овде се у првом реду мисли на Просторни план Републике Србије („Службени гласник РС”, бр.88/10) и Регионални просторни план Тимочке крајине („Службени гласник РС”, бр.51/11), који директно упућују на поједине елементе развоја самог градског насеља Неготин као општинског и регионалног центра, али и Просторни план подручја посебне намене међународног пловног пута Е80 - Дунав (Паневропски коридор VII) („Службени гласник РС”, бр.14/15) и Просторни план подручја посебне намене Националног парка Ђердап („Службени гласник РС”, бр.43/13) који обухватају делове општине изван подручја насеља Неготин, али чије одредбе индиректно могу да утичу на развој и уређење насеља (саобраћајни, инфраструктурни систем и сл.).

Од битног значаја је позиционирање насеља Неготин у широј мрежи насеља, где оно има карактер градског насеља у функционалном подручју Бора. У предложеном моделу вишестепене хијерархије центара у мрежи насеља Тимочке крајине Неготин се дефинише као општински центар и секундарни пол у Тимочној развојној осовини. Из овога проистиче и један од полазних циљева - развој регионалних функција Неготина, и то привредних, јавно-социјалних, развојно-управљачких и културних.

У концепцији интрарегионалне димензије развоја општине у Просторном плану, насеље Неготин је дефинисано као урбани центар прве хијерархијске равни, коме гравитира свих 38 насеља општине. Са својим непосредним окружењем дефинише један од три развојна правца општине – макрозону Неготинске котлине, као окосницу привредног, друштвеног и културног развоја у којој су концентрисане функције друштвено-услугног, индустријског, саобраћајног центра, не само општине већ и региона. У мрежи насеља и просторној дистрибуцији становништва и активности насеље Неготин ће и у будућем развоју општине представљати фокусну тачку највеће концентрације становништва и делатности.

Са становишта употребе земљишта, шире подручје насеља Неготин (значајним делом у обухвату Плана генералне регулације) истовремено представља и подручје Неготинске равни (депресије), као део равничарског ратарског рејона у коме је заступљено најквалитетније пољопривредно земљиште.

Такође, нису занемарљиве површине под шумама, заступљене углавном у северозападном делу подручја Плана генералне регулације. Из ових разлога, у планској разради насеља Неготин посебну пажњу треба посветити одрживом коришћењу земљишта, заштити и очувању квалитетних пољопривредних и шумских површина, рационалном коришћењу грађевинског земљишта.

У моделу полицентричног развоја локалне економије насеље Неготин представља центар I ранга – привредно-индустријски центар диверзификоване структуре привреде. Задатак планске разраде за подручје Плана генералне регулације насеља Неготин у овом смислу треба да представља имплементација планских решења из Просторног плана која се односе на унапређење просторне структуре привреде, измену структуре привреде кроз реструктурирање и интензивирање развоја МСП, унапређење амбијента за привлачење инвестиција, унапређење квалитета живота и јачање економске базе становништва.

5. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Изменом и допуном Плана предвиђа се промена постојеће северне границе Плана генералне регулације за насеље Неготин ширењем обухвата уз државни пут IB реда бр.35 што једновремено представља и ширење грађевинског подручја насеља Неготин. Обухват Допуне Плана је пољопривредно земљиште у катастарској општини Милошево, делимично нападнуто непланском изградњом (објекти у функцији привредних делатности), које чини просторно-функционални продужетак зоне рада на коју се ослања простирући се дуж поменутог пута. Локација, сходно положају и приступачности, представља атрактиван простор великог потенцијала.

Укупан предложени простор обухваћен Изменама Плана налази се у оквиру грађевинског подручја насеља Неготин на следећим локацијама:

- зона рада у северном делу насеља уз државни пут IB реда бр.35, која обухвата целину индустрије, такође представља атрактиван неизграђени простор великог потенцијала сходно положају и приступачности.
- зона рада у североисточном делу насеља, која обухвата целину индустрије и целину трансформације радне зоне, заузима простор дефинисан каналом са северне стране, железничком пругом на западу и југозападу, некатегорисаним путем кп.бр.9465 са југоисточне стране и зоном заштитног зеленила, површином јавне намене и делом границе ППР-а на истоку. Предметни простор је делимично изграђен уз државни пут IB реда бр.400 који представља осовину посматране радне зоне нападнуту непланском изградњом некомпатибилне намене према постојећем планском документу.
- зона вишепородичног становања велике густине, у делу насеља оивиченог улицама Стефаније Михајловић, 12. Септембра, Карапанцине и ЈНА, представља урбани простор ширег градског језгра изграђен објектима за колективно становање, породично-стамбеним, стамбено-пословним и пословним објектима.
- парцеле јавне намене кп.бр.6162/1, 6136/2 и 6194/69 КО Неготин са претежном наменом површина спорт, рекреација и зеленило представљају неизграђено грађевинско земљиште.
- парцеле јавне намене кп.бр.6176/1, 6176/2, 6193/75 и део 6193/1 КО Неготин, са претежном наменом комуналне површине, представљене су графичким прилогом Плана генералне регулације за насеље Неготин као површине предвиђене за проширење гробља што није обухваћено текстуалним делом истог Плана. Предметне парцеле кп.бр.6176/1, 6176/2 и 6193/75 су изграђене у пуном капацитету док је парцела кп.бр.6193/1 делимично изграђена у свом југозападном делу који представља контактну зону са гробљем.
- парцеле у мешовитој урбаној зони јужног дела насеља кп.бр.6152/2, 6152/3, 7781/3 и 7781/4 КО Неготин, које су изграђене и уређене, начином спровођења Плана генералне регулације за насеље Неготин обухваћене су зоном неизграђених простора „А.3. јужни неизграђени део насеља” која предвиђа обавезну израду Плана детаљне регулације.

У обухвату Измена и допуна Плана генералне регулације за насеље Неготин се не налазе заштићена непокретна културна добра и нема евидентираних природних добара.

5.1. Начин коришћења земљишта у границама плана

Допуном Плана предвиђа се промена постојеће северне границе Плана генералне регулације за насеље Неготин ширењем обухвата уз државни пут IB реда бр.35 што једноремено представља и ширење грађевинског подручја насеља Неготин захватајући притом парцеле кп.бр.1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561 и 1562 КО Милошево. Обухват Допуне Плана је пољопривредно земљиште у катастарској општини Милошево и обзиром да представља просторно- функционални продужетак зоне рада на коју се ослања, планирана претежна намена површина предметног простора је зона рада која обухвата целину сервиса, складишта и стоваришта.

Укупан предложени простор обухваћен Изменама Плана, са планираном претежном наменом површина, налази се у оквиру грађевинског подручја насеља Неготин на следећим локацијама:

- зона рада у северном делу насеља уз државни пут IB реда бр.35,;

- зона рада у североисточном делу насеља, која обухвата целину индустрије и целину трансформације радне зоне, (Граница се успоставља од железничке пруге на западу, тачније од тромеђе кп.бр.3370, 3371 и 9427/1 КО Неготин и иде ка истоку међном линијом јужне стране кп.бр.3371 КО Неготин (пут) до тромеђе кп.бр.9457, 3370 и 3371 КО Неготин. Граница наставља у правцу југа међном линијом западне стране кп.бр.9457 КО Неготин (пут) до тромеђе кп.бр.3369/1, 3370 и 9457 КО Неготин где се ломи ка југоистоку, сече некатегорисани пут кп.бр.9457 КО Неготин, до тромеђе кп.бр.3592, 3608 и 9457 КО Неготин. Граница овде скреће ка истоку и југоистоку пратећи међну линију јужне и југозападне стране кп.бр.3608 КО Неготин све до међне тачке кп.бр.3599, 3600, 3608 и 9458 КО Неготин где се поново ломи пратећи државни пут ИБ реда бр.400 у правцу североистока међном линијом северозападне стране кп.бр.9458 КО Неготин. Граница од међне тачке кп.бр.3527, 3612, 9458 и 11739 КО Неготин иде у правцу југоистока међном линијом кп.бр.9458 и 11739 КО Неготин до међне тачке кп.бр.9458, 10256, 10257 и 11739 КО Неготин где се ломи ка југозападу и међном линијом југоисточне стране кп.бр.9458 КО Неготин иде све до тромеђе кп.бр.3613/1, 9458 и 10257 КО Неготин. Овде се граница последњи пут ломи у правцу југа крећући се међном линијом источне стране кп.бр.3613/1 све до завршне тачке, тромеђе кп.бр.3613/1, 10257 и 10258 КО Неготин, и зоне заштитног зеленила.);
- зона вишепородичног становања велике густине, у делу насеља оивиченог улицама Стефаније Михајловић, 12. Септембра, Карапандине и ЈНА;
- парцеле јавне намене кп.бр.6162/1, 6136/2 и 6194/69 КО Неготин;
- дефинисање парцела јавне намене кп.бр.6176/1, 6176/2, 6193/75 и део 6193/1 КО Неготин;
- мешовита урбана зона јужног дела насеља кп.бр.6152/2, 6152/3, 7781/3 и 7781/4 КО Неготин;
- парцеле јавне намене кп.бр.3082, 3086/1, 112/4 и део 1/1 КО Неготин;
- кп.бр. 3080/7 КО Неготин прикључни пут за кп.бр. 12547/5 КО Неготин, кп.бр. 12518 КО Неготин, кп.бр. 12519 КО Неготин и кп.бр. 12517 КО Неготин на главну саобраћајницу– Улица Косте Тодоровић и Улици Јована Атанацковића прикључак на улицу Косте Тодоровића;
- јавна саобраћајна површина на парцелама 3279/2 и 3269/2;
- мешовита намена у јужном делу насеља кп.бр.6136/36, 6131/2, 6135/1 КО Неготин;
- катастарска парцела 1/3 К.О. Неготин намена.

6. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основни циљ израде Измена и допуна Плана је редефинисање намене појединих зона, целина и локација, које су одређене Планом генералне регулације за насеље Неготин, као и ширење обухвата истог Плана стварајући притом плански основ за изградњу и озакоњење објеката у зонама некомпатибилних намена. Израда и допуна Плана је неопходна у циљу стварања услова за превазилажење ограничавајућих фактора у функционисању и обликовању простора.

Допуном Плана предвиђа се промена постојеће северне границе Плана генералне регулације за насеље Неготин ширењем обухвата уз државни пут ИБ реда бр.35 што једновременно представља и ширење грађевинског подручја насеља Неготин захватајући притом парцеле кп.бр.1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561 и 1562 КО Милошево. Плански основ подручја предметне Допуне Плана дефинисаће услове изградње и уређења простора према новопланираној претежној намени чиме ће се предупредити и побољшати начин коришћења истог.

У складу са напред наведеним, циљеви израде Измене Плана су:

- промена намене у оквиру зоне рада дуж државног пута ИБ реда бр.35 у северном делу насеља;
- промена намене дела зоне рада у североисточном делу насеља која обухвата целину индустрије и целину трансформације радне зоне са претходним дефинисањем линије разграничења поменутих целина;

- пренамена зоне вишепородичног становања велике густине, у делу насеља оивиченог улицама Стефаније Михајловић, 12. Септембра, Карапанцине и ЈНА, у зону становања средњих густина;
 - пренамена парцела јавне намене кп.бр.6162/1, 6136/2 и 6194/69 КО Неготин;
 - дефинисање парцела јавне намене кп.бр.6176/1, 6176/2, 6193/75 и део 6193/1 КО Неготин у текстуалном делу планског документа који треба ускладити са постојећим графичким прилозима Плана генералне регулације за насеље Неготин;
 - изузимање парцела у мешовитој урбаној зони јужног дела насеља кп.бр.6152/2, 6152/3, 7781/3 и 7781/4 КО Неготин из зоне неизграђених простора „А.3. јужни неизграђени део насеља“ која предвиђа обавезну израду Плана детаљне регулације при чему ће се на исте примењивати елементи директно из Плана генералне регулације за насеље Неготин на основу важећих правила грађења;
 - промена парцела јавне намене кп.бр.3082, 3086/1, 112/4 и део 1/1 КО Неготин;
- да се преко кп.бр. 3080/7 КО Неготин предвиди прикључни пут како би се кп.бр. 12547/5 КО Неготин, кп.бр. 12518 КО Неготин, кп.бр. 12519 КО Неготин и кп.бр. 12517 КО Неготин повезале са главном саобраћајницом – Улица Косте Тодоровића

и да се уместо саобраћајног решења из ППР-а којим је предвиђена окретница у Улици Јована Атанацковића предвиди прикључак на улицу Косте Тодоровића;

- укидање дела јавне саобраћајне површине на парцелама 3279/2 и 3269/4;
- промена у спровођењу на кп.бр.6136/36, 6131/2, 6135/1 КО Неготин;
- промена намене не на катастарској парцели 1/3 К.О. Неготин из намене здравства у мешовиту намену.

II. ПЛАНСКИ ДЕО

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Предвиђено грађевинско подручје

Измена и допуна Плана генералне регулације предвиђа се проширење грађевинског подручја дефинисаног важећим Генералним урбанистичким планом Неготина и постојећом одлуком о грађевинском подручју викенд зоне Бадњево, обзиром да се у постпланском периоду ширење стамбених структура одвијало и изван граница ГУП-а (посебно у јужном и југоз ападном делу насеља), а подручје викенд зоне Бадњево физички готово интегрисало са градским подручјем Неготина и добило физ иономију типичног приградског насеља.

Изменом и допуном Плана генералне регулације су у начелу прихваћене постојеће фактичке границе изграђене структуре насеља, као одраз његових реалних потреба, и дефинисана граница грађевинског подручја која представља реалан оквир његовог ширења и унутар које треба обезбедити услове за рационално коришћење, уређење и опремање простора.

Границом предвиђеног грађевинског подручја је, поред зоне Бадњева и јужног ободног дела насеља, обухваћен и простор изван граница ГУП-а у источном делу насеља, дуж правца Неготин-Брегово (правац државни пут I Б реда бр. 33), односно Радујевачког пута (правац државни пут II Б реда бр. 400), у којима је зачет, али се и планира развој привредних делатности.

Површина укупног предвиђеног грађевинског подручја у Плану износи 1.307,62 ха, што представља увећање за 221,2 ха (20,36%) у односу на површину грађевинског подручја у важећем ГУП-у (1.086,33 ха).

1.1.1. Граница грађевинског подручја у обухвату Плана

Граница грађевинског подручја насеља Неготин, дефинисана овим Планом, одређена је на следећи начин:

Граница почиње у северисточном сектору, од тромеђе к.п.бр. 10231, к.п.бр. 11749 (пут) и Јасеничке реке (где је започет и опис границе Плана) и иде на југоз апад, поклапајући се са границом Плана све до тромеђе к.п.бр. 10252/1, 11746 (пут) и 11741 (пут) где се одваја од границе Плана и преко к.п.бр. 11741 (пут) иде до тромеђе к.п.бр. 11741 (пут), 10253 и 10258, одакле иде на североисток границом к.п.бр. 10258 до њене тромеђе са к.п.бр. 10257 и 3613/1, где скреће на југ и западном границом к.п.бр. 10258, 10259, 10260, 10261, 10262, 10264, 10265, 10266, 10267, 10268, 10269, 11744, 10270, 10271, 10272, 10273, 10274, 10275, 10276, 10277, 10278, 10279, 10280 и 10281/2 (пут) долази до тромеђе к.п.бр. 10281/2 (пут), 4792 и 4771/6, где скреће на југоисток и иде претежно североисточном границом к.п.бр. 4771/6, 4771/5, 4765, 4326, 4342, 4344, 4354, 4355/2, 4355/1, 4669, 10733, 10734, 10735, 10736 и 10737 до тромеђе к.п.бр. 10737, 10732 и 10738 (пут), одакле преко к.п.бр. 10738 (пут) иде до њене тромеђе са к.п.бр. 10749 и 10748, где скреће на североисток и североз ападном границом к.п.бр. 10748, 10747, 10746, 10745 долази до тромеђе к.п.бр. 10738 (пут), 10745 и 10744, скреће на југоисток и границом к.п.бр. 10744 долази до границе Плана и поклапа се са истом све до тромеђе к.п.бр. 11787 (пут), 11789 (пут) и 11623, где скреће на северозапад и јужном границом к.п.бр. 11787 (пут) иде до к.п.бр. 11781 (пут), наставља управно преко наведеног пута до к.п.бр. 11101 где скреће на југоз апад и северозападном границом к.п.бр. 11781 (пут) иде до границе Плана, одакле поклапајући се са границом Плана долази до тромеђе к.п.бр. 11827 (државни пут 2. реда бр. 109-а), 7781/4 и 7781/2, одакле јужном па з ападном границом к.п.бр. 7781/4 и западном границом к.п.бр. 7781/3 иде до пута - к.п.бр. 9494/1, наставља управно преко наведеног пута и источном границом к.п.бр. 6149 (пут) иде до тромеђе к.п.бр. 6149 (пут), 6145/7 и 6145/8, где скреће на запад и границом к.п.бр. 6145/8 и 6145/10 иде до северозападнoг угла к.п.бр. 6145/10 одакле преко пута (к.п.бр. 6143/4) иде до његове тромеђе са к.п.бр. 6145/4 и 6145/3 и наставља западном границом наведеног пута (к.п.бр. 6143/4) до к.п.бр. 9418/1 чијом источном границом иде до к.п.бр. 6135/2 (пут) одакле наставља на север западном границом к.п.бр. 6135/2 (пут), 6136/45 (пут), 6136/90 и 6136/89 до тромеђе к.п.бр. 6136/89, 6131/1 и 6048/7 (канал), где скреће на југоз апад и североз ападном границом наведеног канала иде до границе Плана, скреће на североз апад и поклапајући се са границом Плана иде до тромеђе к.п.бр. 9467 (државни пут 1. реда бр. 24), 5737 и 9421 (канал), одакле скреће на север и пратећи наведени канал иде до југозападнoг угла к.п.бр. 5251/181 где скреће на североисток и северозападном границом наведеног канала иде до његове тромеђе са к.п.бр. 5251/270 и 5251/170, одакле скреће на североз апад и југоз ападном границом к.п.бр. 5251/270, 5251/159, 5251/161, 5251/162, 5251/163, 5251/323, 5251/165, 5251/166, 5251/167 и 5251/169 иде до западнoг угла к.п.бр. 5251/169 одакле преко к.п.бр. 9421, 5251/73, 9421, 5251/332, 5251/319, 5251/186, 5251/64, 5251/188 и 9421 (канал) долази до тромеђе к.п.бр. 9421 (канал), 5728/6 и 5728/7, наставља североисточном границом к.п.бр. 5728/7, 5724/5 и 5724/3 и долази до к.п.бр. 12620/1 (државни пут 1. реда бр. 35) и иде управно преко наведеног пута до југоз ападнoг угла к.п.бр. 5719/2 где скреће на југоз апад и иде до к.п.бр. 9469/1 (пут) одакле скреће на североисток и обухватајући наведени пут иде до четворомеђе к.п.бр. 9469/1, 5334/8, 5337/6 и 5341/1 одакле скреће на север и границом к.п.бр. 5341/1, 2755/6, 2752, 2753, 2736/1, 2741/2, 2736/3, 2737/4, 2737/3, 2733 и 2731 (тако да наведене парцеле не припадају грађевинском подручју) долази до к.п.бр. 9470 (пут) наставља управно преко наведеног пута а з атим скреће на југоисток и наведеним путем иде до пута - к.п.бр. 5400 којим скреће на југ и иде до пута - к.п.бр. 5394 где скреће на запад и северном границом наведеног пута иде до његове тромеђе са к.п.бр. 5413/1 и 5413/2, одакле наставља на з апад и претежно јужном границом к.п.бр. 5413/2, 5414/2, 5414/1, 5416/1, 5416/2, 5417/8, 5417/9, 5417/11, 5417/6, 5417/5 и 5417/1 иде до пута - к.п.бр. 9470, наставља управно преко истог и северном границом пута - к.п.бр. 5435 иде до његове тромеђе са к.п.бр. 5441/3 и 5441/5, где скреће на север и границом к.п.бр. 5441/3 иде до пута - к.п.бр. 9471, прелази преко истог и источном границом пута - к.п.бр. 9448 иде до пута - к.п.бр. 2081 прелази га, скреће на исток и северном границом наведеног пута иде до његове тромеђе са к.п.бр. 2123 и 2125, одакле скреће на север и границом к.п.бр. 2125 и 2132 долази до пута - к.п.бр. 9441, прелази преко истог и претежно северозападном границом к.п.бр. 2184/2, 2183/3, 2183/5, 2183/6, 2181/1, 2161/1, 2174, 2179, 2178/5 и 2176/1 (тако да наведене парцеле припадају грађевинском подручју) долази до пута - к.п.бр. 2197 где скреће на исток и јужном границом наведеног пута иде до пута - к.п.бр. 9445, прелази га и северозападном границом к.п.бр. 2267, 2265/2 и 2265/1 иде до пута - к.п.бр. 2282, прелази га и североисточном границом истог иде до његове тромеђе са к.п.бр. 2298 и 2299/1, где скреће на север и источном границом к.п.бр. 2298 и 2301 долази до границе Плана, одакле се, скрећући на североисток, поклапа са границом Плана и иде до тромеђе к.п.бр. 2299/1, 9441/1 и 2332, где се

одваја од границе Плана и наставља североисточном границом к.п.бр. 2299/1 до пута - к.п.бр. 11710, прелази наведени пут и његовом североисточном границом и североисточном границом к.п.бр. 9939 иде до тромеђе к.п.бр. 9939, 9942 и 9943, где скреће на север и западном границом к.п.бр. 9943 иде до к.п.бр. 11715, одакле прелазећи управно преко к.п.бр. 11715 и 11678 (канал) долази до тромеђе к.п.бр. 11678 (канал), 9954 и 9953, наставља на север и западном границом к.п.бр. 9953 иде до к.п.бр. 11713 (пут) где скреће на запад и јужном границом наведеног пута иде до његове тромеђе са

к. п.бр. 9979 и 9980, одакле скреће на север, прелази пут - к.п.бр. 11713 и од његове тромеђе са к.п.бр. 9990 и 9989 иде на североисток границом к.п.бр. 9990 до к.п.бр. 11714 (пут) прелази у К.О. Милошево и поклапа се са границом Плана до тромеђе к.п.бр.10231, к.п.бр. 11749 (пут) и Јасеничке реке, где је и започет опис границе грађевинског подручја. Све наведене катастарке парцеле налазе се у КО Неготин.

Грађевинско подручје обухвата површину од 1,315,72 ha

1.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ

Концепција уређења и изградње насеља Неготин дефинисана је на основу анализе и оцене постојећег стања, потенцијала, ограничења и проблема у планском обухвату, а у складу са циљевима и програмским елементима уређења, приказаним у делу А.2.2. овог Плана.

Полазећи од затечених просторно - функционалних елемената насеља – њихових специфичности, капацитета, међусобних условљености – дефинисана је **општа концепција развоја, уређења и изградње насеља**, којом се:

- у начелу задржава и унапређује постојећа генерална просторна организација насеља, са детерминисаним размештајем основних функција и делатности;
- задржава и унапређује постојећа изграђена физичка структура насеља;
- задржава и унапређује постојећа саобраћајна мрежа унутар насеља, уз обезбеђење услова за саобраћајно растерећење централног градског подручја, редифинисање рангова и значаја појединих саобраћајних праваца и побољшање саобраћајне мреже у деловима насеља у којима она нема задовољавајући квалитет;
- заокружују делови насеља и површине намењене развоју становања, уз стварање претпоставки за унапређење постојећих структура, рационалније коришћење земљишта и повећање густина појединих целина, посебно око централне градске зоне;
- артикулишу простори узурпирани бесправном градњом, као и површине приградских насеља са обележјима периурбаног становања;
- задржавају и редифинишу постојеће и одређују нове површине за развој привредних делатности, у складу са потребама и карактеристикама простора;
- резервишу и плански штите површине за развој јавних функција, централних делатности, градских комуналних система и др.;
- обезбеђују просторни и други услови за оптимално комунално и хидротехничко уређење насеља;
- дефинишу услови заштите и употребе простора изван грађевинског подручја, кроз намену и услове коришћења пољопривредног, шумског и водног земљишта и заштитног зеленила у обухвату Плана.

1.2.1. Становање

Становање представља доминантну намену у обухвату грађевинског подручја насеља (око 25% површине Плана, односно око 40% површине грађевинског подручја). Иако је заступљено у различитим типолошким облицима и густинама, убедљиво је најзаступљенији облик индивидуалног становања на појединачним парцелама, које чини преко 60% укупне површине стамбеног градског ткива. У појединим подручјима (око централне градске зоне), овај облик градње је у протеклом периоду усмеравао релативно правилном саобраћајном матрицом и величином парцела, док је за периферна подручја (углавном у зонама експанзивне бесправне градње) карактеристично одсуство јасног концепта и урбаног система.

Вишепородично становање у стамбеним зградама умерене спратности (П+3 до П+5, изузетно П+8) заступљено је углавном у централној градској зони, као и дуж радијалних праваца који се у њу уливају (улице Бадњевска, Буковски пут, 12. септембра, М. Радосављевића-Пикија), у форми отворених, недовољно артикулсаних урбаних блокова.

У циљу рационалног коришћења грађевинског земљишта и спречавања његовог даљег неконтролисаног ширења, очувања затечених вредности урбане структуре и градитељског фонда, Планом се предвиђа унапређено коришћење постојећих површина становања, заокруживање започетих целина и погушћавање појединих делова, посебно око централне градске зоне, у којима становање треба да добије и одређене комерцијалне, централне и услужне функције и физиономију савременог урбаног језгра.

Према постојећим карактеристикама, потребама и захтевима савремене урбане структуре насеља, Планом се предвиђају четири основне категорије становања:

1. **Становање високих густина.** Обухвата просторе око централне градске зоне, дуж значајних градских сабраћајница (Бадњевске, Буковског пута, Ул. 12. септембра, М. Радосављевића-Пикија), у којима је у ранијем периоду започета изградња вишепородичних стамбених објеката. У циљу заокруживања започетог концепта градње и просторног уобличавања, у овим целинама се предвиђа изградња вишепородичних стамбених објеката спратности до П+6, са пратећим услужним и комерцијалним функцијама.
2. **Становање средњих густина.** Предвиђа се у просторима постојеће индивидуалне градње у широј зони центра, са одликама нарушене урбане структуре и девастираног грађевинског фонда (потес између улица Кнез Михајлове и 12. септембра, простор југозападно од Бадњевске ул.). У овим целинама се предвиђа урбана трансформација постојеће структуре, кроз реконструкцију и унапређење постојећег грађевинског фонда и уз могућност његове замене објектима вишепородичног становања умерених спратности (до П+3).
3. **Становање ниских густина.** Обухвата постојеће просторе индивидуалне градње у ширем градском подручју (простор јужно од улица Буковски пут, Генерала Гамбете, Станка Пауновића и Кнез Михајлове – до јужне границе планског обухвата; простор северно од централне градске зоне – између улица М. Радосављевића-Пикија, Бадњевске и комплекса Касарне; простор око Ул. Ђуре Салаја, између канала, школе и колективних зграда на Буковском путу). У овим целинама задржава се постојећи карактер породичне стамбене градње, у оквиру које ће се дефинисати правила за изградњу нове структуре и реконструкцију и унапређење постојећег изграђеног ткива.
4. **Периурбано становање.** Обухвата грађевинско подручје насеља Бадњево и представља структуру трансформисане викенд зоне, са одликама приградског насеља, у којој се предвиђа – поред унапређења постојеће породичне стамбене изградње на парцелама веће површине – и увођење основних садржаја из домена услуга.

1.2.2. Привреда

Индустрија и пословање

Развој привредних делатности и индустрије на подручју насеља Неготин у протеклом периоду се плански одвијао у оквиру постојеће радне зоне, формиране у североисточном делу насеља, дуж Радужевачког пута. Резервисана просторна целина се само делимично плански изграђивала (садржајима сервисно-складишних капацитета и сл.), док је значајан део неплански узурпиран бесправном градњом индивидуалних стамбених и стамбено-пословних објеката (уз сам Радужевачки пут), што са постојећим хидротехничким проблемима (пре свега конфигурација терена, одвођење површинских вода) чини основну препреку за развој ове целине.

Поред овога, одређени капацитети индустријских и привредних делатности формирани су на појединачним издвојеним локацијама унутар градског ткива – нпр. "Крајина вино" (тренутно неактивни погони), пекара у Ул. М. Радосављевића-Пикија (пут за Прахово). Пословно-привредни капацитети (углавном из домена приватног предузетништва пословног и комерцијалног типа) развијало се на више локација у градском ткиву – махом уз главне путне правце (правац из Београда, пут за Кладово(државни пут IB реда бр.35); пут за Прахово(државни пут IB реда бр.400)), и то у форми сервисних и комерцијалних делатности.

Планом генералне регулације даљи развој индустрије и привредних активности Неготина као водећег привредног центра општине, предвиђа се пре свега заокруживањем **постојеће радне зоне дуж Радужевачког пута**, уз резервисање површина за проширење капацитета привредних делатности у наставку ове зоне у правцу југоистока, дуж пута Неготин-Брегово (правац државни пут IB реда бр. 33). Унутар целокупне зоне, укупне површине око 34 ha, према карактеристикама постојећих садржаја привреде, могућностима и капацитетима простора – Планом се предвиђа диференцирање површина за различите облике привредних активности, и то:

- (А) *индустрија и привреда*, са садржајима већег капацитета индустријских и привредних делатности;
- (Б) *сервиси, стоваришта, складишта*, простори за развој сервисних и складишних капацитета на комплексима мањих површина, са одговарајућом доступношћу главним саобраћајним токовима;
- (В) *експлоатација и сепарација неметаличних сировина*, око изграђених капацитета ове делатности у крајњем источном делу зоне.

Поред ове радне зоне, развој привредних делатности на компактним површинама се предвиђа и у **зони дуж пута Неготин-Кладово (државни пут IB реда бр.35)**, у простору већ зачетих привредних активности мањег обима и капацитета, из домена приватног предузетништва. Развој ове целине, ограничених просторних могућности, подразумева унапређење постојећих капацитета и стварање нових, мањег обима и садржаја који неће нарушити квалитет средине и вредности околине.

Привредне активности, из домена терцијарних делатности (посебно област трговине и услуга), развијаће се и у будуће и у **склопу других просторних целина** у обухвату Плана, као пратеће делатности (уз становање, јавне и централне садржаје, спорт и рекреацију и сл.), под посебним условима дефинисаним Правилима уређења и грађења за поједине урбанистичке зоне и целине у овом Плану.

Пољопривреда

Пољопривредне површине у обухвату Измена и допуна Плана генералне регулације обухватају западни и јужни обод насеља и представљају подручје функционално интегрисано у само насеље. Појављују се у две карактеристичне просторне и морфолошке целине: (1) комасирано пољопривредно земљиште у јужном делу обухвата, испресецано мрежом мелирационих канала, изразито низијског карактера и (2) пољопривредне површине на благо брежуљкастом рељефу у подручју Бадњева (западни део обухвата), настале сукцесивним крчењем шуме и комбиноване са преосталим шумским земљиштем. Укупна површина пољопривредног земљишта у обухвату је око 500 ha (или 25% укупне површине обухвата Плана).

Пољопривредну делатност на овим површинама карактеришу следеће особености: повољни природни услови за развој, традиција бављења пољопривредном производњом, просторна компактност подручја, добра саобраћајна повезаност (положај уз главне приступне правце граду – државни пут IB реда бр.33 и државни пут IB реда бр.35), али и екстензивно коришћење земљишног фонда, запуштеност пољопривредне производње и недовољна ефикасност мелиорационог система (услед неодржавања) у подручју комасираног земљишта, уситњеност парцела и недовољна профилисаност производње (углавном индивидуално коришћење у нивоу окућница) у западном подручју (зона Бадњева).

Перспективно, природне и просторне карактеристике пољопривредног подручја у обухвату Плана пружају повољне предиспозиције за развој пољопривредне делатности, која у градском подручју насеља Неготин треба да буде усмерена на:

- примарну пољопривредну производњу у циљу **задовољења потреба становништва насеља Неготин** (претежно у западној зони подручја Бадњева), и то: укрупњавањем поседа, развојем производње повртарских, воћарских и виноградарских култура за потребе локалног тржишта, изградњом складишних капацитета за пољопривредне производе и сл.
- интензивирање односа пољопривреда-индустрија, кроз **развој виших облика прераде пољопривредних производа**, посебно у јужној зони комасираног пољопривредног земљишта (активирање постојећих неактивних и изградња нових прерађивачких капацитета за пољопривредне производе, капацитети за пласман пољопривредних производа, откупне станице и сл.); функцију повезивања пољопривреде и индустрије могуће је остварити и активирањем веза са већ постојећим капацитетима прераде ...

Услови за развој пољопривредне делатности на пољопривредним површинама у обухвату Плана подразумевају:

- усаглашеност развоја ове делатности (посебно виших облика прераде) са степеном инфраструктурне опремљености простора; у том смислу веће погодности има јужна зона комасираног земљишта, у којој постоје основне претпоставке за инфраструктурно опремање (каналска и саобраћајна мрежа, локација ППОВ и сл.);
- приоритетно очување функције хидротехничког система – каналске мреже у јужном делу Плана;
- очување постојећих површина шумског земљишта и спречавање даље деградације шума у зони Бадњева (катастарско и фактичко евидентирање шумског земљишта);
- примену одговарајућих агротехничких мера у пољопривредној производњи, у циљу очувања квалитета земљишта и животне средине у целини.

Јавне службе и објекти јавне намене

Насеље Неготин, као општински центар, је остварило своју урбану физиономију. Урбанитет насеља и основних његових садржаја је примерен сличним општинама Србије. Рубне стамбене зоне у фази формирања тек треба да остваре квалитативне промене у правцу повећања урбаности, како би се квалитет живота становништва значајно поправио и тиме избегли негативни друштвени трендови (негативна стопа природног прираштаја, емиграција становништва и сл.).

Основна концепција у области развоја јавних служби подразумева:

1.) основно и средње образовање мора да буде квалитетно, у складу са стандардима за ову групу јавних служби.

2.) директна сарадња са установама образовања (основним и средњим школама), ради обезбеђивања допунских и алтернативних програма намењених пре свега младима у средњим школама за различите области професијалног рада (нова применљива знања, информатичка обука, учење страних језика, предузетништво и сл.).

3.) анимирање средњошколаца и стипендирање студената за редовне и нове образовне програме; пажњу посвећивати новим савременим знањима и специјализованим програмима, који су у духу технолошких иновација и потреба општине (стручњаци у области ветерине, агрономије, сточарства, стоматологије, информатичких технологија и сл.).

4.) подршка организовању невладиних организација нарочито у сектору социјалних и културних програма, заштите и очувања околине и побољшања квалитета живљења.

5.) подстицање приватног сектора на бази приватно-јавних партнерстава.

6.) појачати улогу месних заједница у одлучивању, тако да се значај да грађанима и локалним интересним групама, као вид децентрализације друштва и полуга управљања.

7.) формирање јаких програма за обезбеђивање станова младим породицама, као вид борбе против миграције, доделом грађевинских парцела, различитим повољним дугорочним кредитима, субвенцијама локалне самоуправе и тд.

8.) популаризација донаторских активности и задужбинарства; обнова постојећих задужбина и легата, иницијатива локалне управе у повраћају евентуално постојеће задужбинарске имовине, анимирање становништва на изградњи нових задужбина, као општег добра.

9.) интеграција у локалну заједницу најугроженијих социјалних група (избеглице, Роми, стара и немоћна лица, деца без родитељског старања, породице на рубу економске egzистенције) кроз различите видове и програме социјалне и економске помоћи.

10.) развој медија јавног информисања и образовања, већа подршка локалним медијима, штампи, телевизији, радију.

11.) умрежавање у глобални систем интернет комуникација, као могућност да се на брз и сигуран начин дође до нових информација.

Предшколске установе

Обзиром на значај овог сектора, али и неразвијености мреже ових објеката, од изузетне важности биће изналажење адекватног модела организације предшколских установа, који ће бити довољно квалитетан, доступан свим социјалним групама и покривати највећу територију насеља.

Економски раст донеће повећано ангажовање радно способне популације старости 18-40 година, нарочито младих родитеља, што ће се одразити на повећану потражњу за смештај деце у предшколске установе у граду. У будућности је потребно обезбедити и подједнаку територијалну и социјалну доступност овог сектора. Право на субвенционисану цену у предшколским установама треба да остварују деца у друштвеним или приватним установама из категорије социјално угрожених грађана.

Основна концепција развоја овог сектора подразумева:

1. Обезбеђење просторних услова за пријем 70% деце у граду у установе предшколске заштите деце, друштвеног и приватног типа.
2. Побољшање просторних услова у постојећој градској предшколској установи у складу са важећим стандардима за предшколске установе.

Основно образовање

Побољшање квалитета школовања у основним школама спада у групу друштвених приоритета највишег ранга. Ово се пре свега односи на достизање норматива и стандарда који се тичу дистрибуције, положаја, градње, садржаја, величине и сл. објеката основног образовања.

Три основне осмогодишње школе, једна основна школа за децу са специјалним потребама и једна нижа музичка школа задовољавају потребе око 2.050 деце насеља Неготин. Њихова величина и просторна дистрибуција је задовољавајућа. Градске школе у просеку примају око 500-650 деце, чиме спадају у осредње школске центре овог профила. Недостатак мреже основних школа је неповољна дистрибуција, тј. непокривеност овим објектима рубних градских подручја. Са друге стране, уочљив је недостатак целодневног боравка деце у постојећим школама, а изражена је и тенденција организовања предшколских разреда у оквиру објеката основних школа. Могуће је овакву припремну наставу организовати и са приватним актерима, али по стандардним програмима образовања.

Основна концепција развоја сектора основног образовања подразумева:

1. Инвестирање у изградњу једног школског објекта у рубном градском подручју који покаже највећу тенденцију развоја,
2. Побољшање просторне доступности школа ученицима који гравитирају са удаљенијих локација,
3. Побољшање просторних услова у основним школама, према важећим прописима, нормативима и стандардима за школске објекте,
4. Побољшање просторних и функционалних услова у школским спортским објектима,
5. Повећање броја школа са целодневном организованом наставом,
6. Инсистирати на подизању квалитета и услова образовања у свим аспектима.

Средње образовање

Неготин као општински центар поседује четири средње школе са око 1.150 ученика и 140 професора, са одговарајућим простором и капацитетима објеката. Процена да је то на укупну популацију становништва општине, потребе, пројектоване демографске трендове и сл. сасвим довољно. Недостатак је изражен у неповољној дистрибуцији ових објеката у односу на подручје општине у целини, односно слабијој доступности корисницима изван општинског центра. Поред повећања гравитационог подручја школа, као императив се намеће и побољшање квалитета наставе у средњошколским центрима и понуда модерног, адекватног знања и вештина у складу са савременим трендовима и потребама.

У складу са овим, основна концепција развоја сектора средњег образовања се односи на:

1. Повећање гравитационог подручја средњих школа, организовањем адекватног ђачког превоза из удаљених делова општине,
2. Организовање ђачког интерната намењеног свим средњим школама; обезбедити локацију у ширем центру града,
3. Побољшање просторних услова у средњим школама, према важећим прописима, нормативима и стандардима за средњошколске објекте,
4. Осавремењавање наставе, подстицање увођења нових образовних профила, у складу са савременим трендовима и локалним потребама,
5. Сарадња са специјализованим научним и другим институцијама и реализација заједничких пројеката.

Више и високо образовање

Више и високо образовање на територији општине Неготин је сектор образовања који је у повоју. Изражени дефицит високообразованих кадрова различитих профила (математичари, ветеринари, доктори специјалисти, проф. енглеског језика и информатике), као и положај у односу на постојеће универзитетске центре у Србији, упућују на оправданост унапређења система вишег и високог образовања у Неготину, повећавајући доступност и могућност студија. Потреба друштва у транзицији са могућношћу доквалификације и преквалификације занимања у складу са локалним потребама, отварање приватних универзитета и потреба становништва за вишим обликом образовања, стварају добру основу за развој појединих облика универзитетског образовања на територији општине. Проблем локације ових установа, превасходно приватног типа, биће кључан када се говори о високошколском сектору. Углавном ће се изнајмљивати већи, слободни пословни простори за организацију универзитетске делатности.

У складу са овим, основна концепција развоја сектора вишег и високог образовања се односи на:

- Помоћ локалне самоуправе у обезбеђењу смештаја универзитетских садржаја,
- Анализа потреба и дефицита у области вишег и високог образовања у општини,
- Регулисање статуса објекта Педагошке академије који има значајне просторне потенцијале за организовање програма из области вишег и високог образовања.

Социјалне установе

Општина Неготин нема развијене капацитете и задовољавајућу мрежу објеката у области социјалне заштите становништва. Демографска слика општине, са великим учешћем старог становништва, израженим миграторним кретањима изван подручја општине, посебно средње старосне популације – указују на тенденцију пораста потреба за збрињавањем свих категорија социјално угрожених група, а посебно старих и изнемоглих лица, деце са посебним потребама и др. – као ползне претпоставке за демографску консолидацију и опоравак. Тренутни капацитети су недовољни и уско усмерени, или засновани на тржишној основи и приватним инвестицијама.

Концепција развоја у овом сектору мора да буде заснована на системском приступу и анализирању јасних потреба за објектима социјалне заштите, а затим стварању организационих, финансијских и других претпоставки за решавање приоритета у овој области. Основна концепција се односи на:

1. Системска подршка породици, кроз обезбеђење патронажних служби, система "помоћ у кући", волонтерског рада и сл. – у свим областима социјалног старања, а посебно у домену бриге о старим и изнемоглим лицима, деци са посебним потребама и сл.
2. Обезбеђење просторних и инвестиционих услова за формирање новог друштвеног објекта већег капацитета за институционални прихват, смештај и заштиту старих, на локацији ширег градског подручја,
3. Обезбеђење просторних услова за формирање мреже дневних боравака за особе са посебним потребама,
4. Активности на формирању специјализованог вртића за децу са посебним потребама,
5. Подстицање приватне иницијативе и приватно-јавног партнерства у решавању потреба социјалне заштите (заједничко инвестирање, понуда локација, субвенције и сл.).

Здравствена заштита

Здравствена заштита становништва, која се базно одвија у оквиру Здравственог центра Неготин, је генерално на релативно задовољавајућем нивоу.

Процена је да су садашњи просторни и постељни капацитети болнице сасвим задовољавајући за наредни период, обзиром на демографских кретања и пројекције становништва на територији општине, али и примену савремених метода лечења са смањеним периодом опоравка болесника. Просторни капацитети комплекса могу да задовоље и евентуално исказане потребе за проширењем капацитета и садржаја.

Здравствени центар Неготин у наредном периоду очекује већа организациона и функционална трансформација у смислу модерног и поузданог обављања здравствене активности, уз употребу савремених дијагностичких средстава. Хроничан проблем већине здравствених установа, па и центра у Неготину је недостатак специјалистичког кадра и савремене медицинске опреме за лечење и дијагностику, што за последицу има немогућност комплетног здравственог збрињавања пацијената, односно упућеност на веће, организованије и опремљеније здравствене установе.

Такође очекује се функционална трансформација здравствене заштите, базирана превасходно на повећаној мобилности здравствених екипа, где ће већи значај добити породични лекари, мобилне медицинске екипе, хитне и патронажне службе.

Основна концепција развоја здравствене заштите односи се на:

1. Побољшање просторне доступности објектима основне здравствене заштите становништва,
2. Обезбеђење просторних услова за квалитетније услуге специјализоване здравствене заштите.

Просторна организација спорта и рекреације

Неготин је значајан спортски град и центар на регионалном нивоу, па је очување и развој спортских активности у предстојећем периоду изузетно важно. Развој спорта односи се на све облике рекреативног, такмичарског и школског спорта, а обухвата целокупно становништво, различитог узраста. Искуство у протеклом периоду показује да су за пуну афирмацију спорта најзаслужнији градски спортски клубови који су имали највише успеха на различитим нивоима такмичења.

Површине постојећих спортских терена и објеката (изражено у m²) на територији општине не задовољавају савремене стандарде у овој области. По савременим стандардима планирани спортски и рекреативни комплекси се нормирају са минимумом укупне површине 4m² по становнику, односно 1.2m² по становнику корисне површине. То значи да у овом тренутку у оквиру грађевинског подручја треба да постоји 71.200m² нето површине, намењених спортско-рекреативним садржајима, односно 21.360m² под објектима и

теренима.

У граду су изузетно важне спортске и рекреативне целине, намењене активним спортским делатностима, које изискују посебно изграђене и опремљене спортске комплексе и појединачне спортске објекте у урбаном ткиву у којима су доминантне изграђене структуре као што су стадиони, спортски центри, спортске дворане, сале, комплекси базена и сл. Сходно закону о спорту, спортски објекти и комплекси у урбаном ткиву се сврставају у три групе: рекреативни, такмичарски и школски.

Спортско-рекреативни центри су у функцији спортских активности грађана, припрема и тренинга активних спортиста, наставе физичког образовања, спортских секција, спортских манифестација. Могу их оснивати правна и физичка лица, али морају да имају јавни режим коришћења. Такмичарски спортски објекти од значаја за град и општину биће завршавани, обнављани и проширивани, а посебна пажња ће се посветити изградњи нових спортских објеката (атлетског терена, тениског комплекса, балон сала, затвореног базена, купалишта). Неопходно је грађевинске радове на започетим спортским објектима привести крају и извршити њихово детаљно опремање.

За намену спорта и рекреације се могу планирати нове локације, опредељене у складу са потребама и динамиком развоја појединих градских функција и целина, а овим Планом се дефинишу урбанистички инструменти за њихову реализацију.

Основна концепција развоја у области спорта и рекреације односи се на:

1. Побољшање стања постојећих спортских терена и објеката,
2. Формирање нових већих и значајнијих спортских објеката - атлетског терена, тениског комплекса, балон сала, затвореног базена.

1.2.4. Саобраћај

Неготин представља типичан моноцентричан град, чија је просторна организација условљена коридором железничке пруге и неповољним теренским условима за изградњу у ободним зонама, који се огледају у високом нивоу подземних вода. Основну мрежу градских саобраћајница чини пет радијалних праваца који се сусичу у самом центру и ортогоналне мреже секундарних саобраћајница која је допуњује.

Окосницу мреже друмских саобраћајница чине државни путеви I и II реда, који чине примарну градску мрежу. Саобраћајну мрежу употпуњују сабирне и приступне-стамбене саобраћајнице, које су изведене са савременим коловозним застором и, у већини случајева, задовољавајућим профилем на континуирано изграђеном подручју, док се непотпун профил појављује у ободним зонама.

Степен моторизације у Општини износи 197 ПА/1.000 становника. Под претпоставком да на градско насеље одлази до 50% регистрованих возила у Општини, степен моторизације у граду износи око 228 ПА/1.000 становника, односно једно возило на 4,6 становника.

Повећани степен моторизације, као и повећана мобилност становништва која се очекује у наредном периоду, довешће до још већег оптерећења путне мреже по питању капацитета, проточности и потреба за површинама за стационарни саобраћај. Постојећи профили примарне мреже су задовољавајући, док се код секундарне мреже примећују недостаци, који условљавају мањи степен услуге (ниво D). Обим саобраћајног оптерећења креће се око 2.800 возила на дан на примарним саобраћајницама, не укључујући изворно-циљни саобраћај. У структури саобраћајног тока предњаче путнички аутомобили, са учешћем од око 80%.

Саобраћај теретних возила се одвија примарним градским саобраћајницама које се поклапају са државним путевима (М. Поповића, Аге Рогожинаревића, 12. септембра, Хајдук Вељковом, Карађорђевој и Миомира Радосављевића Пикија), што је чест разлог настајања саобраћајних гужви, поготово ако се узме у обзир непоштовање забране паркирања на појединим локацијама.

Територијом Плана пролази једноколосечна неелектрифицирана железничка пруга нормалног колосека Ниш – Зајечар – Прахово Пристаниште, у дужини од 3,31 km. Припада регионалним пругама и оспособљена је за унутрашњи путнички и теретни саобраћај. Стање колосечних постројења је лоше и захтева темељну реконструкцију и модернизацију. Железничка станица Неготин заузима површину од 7,87 ha и

поседује 5 оперативних колосека за пријем и отпрему путника и робе. На територији Плана постоје четири путно-пружна прелаза у нивоу, обезбеђена саобраћајним знаковима, полубраницима и троугловима прегледности.

Основна концепција развоја саобраћаја заснива се на систему који обезбеђује одрживу мобилност становништва и на оптималан начин активира потенцијале насеља, без загушења изазваног транзитним саобраћајем, са већим степеном безбедности свих учесника у саобраћају и бољим искоришћењем потенцијала железнице. Приоритетни задаци у остваривању ове концепције су следећи:

- реконструкција постојеће уличне мреже према приоритетима који се утврђују кроз израду Плана реконструкције путне мреже, у коме ће се дефинисати дугорочни развој и динамика одржавања;
- изградња обилазнице ван територије Плана, у циљу измештања транзитног саобраћаја;
- очување планираних коридора израдом планске документације или откупом земљишта;
- давање приоритета јавном градском превозу и формирање стајалишта у облику "ниша";
- изградња паркинга за аутобусе и теретна возила у коридорима ДП, ван градског центра;
- проширење капацитета и уређење постојећих блоковских паркиралишта;
- реконструкција и електрификација пруге и обезбеђивање путно-пружних прелаза;
- стварање услова за безбедно одвијање пешачког саобраћаја, поготово за особе са смањеном покретљивошћу; и
- изградња бициклистичких стаза у коридорима примарних градских саобраћајница.

1.2.4.1. Друмски саобраћај

Улична мрежа континуирано изграђеног подручја се задржава у постојећем стању, док се улична мрежа унутар карактеристичних зона задржава углавном као у постојећем стању, уз неопходну реконструкцију и доградњу у функцији ефикаснијег и безбеднијег одвијања саобраћаја. За потребе опслуживања планираних и повећања приступачности постојећим садржајима могуће је планирати сабирне и приступне саобраћајнице локалног карактера и значаја.

У начелу се планира задржавање постојеће саобраћајне матрице, уз реконструкцију и доградњу којом се побољшава саобраћајна проточност, засновано на следећим поставкама:

- коловози примарних саобраћајница треба да имају најмање две саобраћајне траке, а по потреби у зони раскрсница и траке за усмеравање возила, како би се ефикасно одвијао двосмерни саобраћај возила;
- у оквиру постојећих и планираних "слепих" улица обезбедити простор за окретање возила;
- поставити одговарајућу саобраћајну сигнализацију; и
- подићи квалитет пешачких кретања уз примену прописа на основу Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (Сл. гласник РС, бр. 18/97).

Имајући у виду да је основна путна мрежа радијалног карактера, са шест улазних праваца, уочава се недостатак тангенцијалних и прстенастих веза великог капацитета у јужном и источном делу насеља. Планом се предвиђа изградња градске магистрале у укупној дужини од 6,08 km, од чега на територији Плана 3,44 km, са минималном регулацијом од 17,20 m (коловоз, обостране банке и заштитно зеленило), која ће спајати улицу Генерала Гамбате са путем према Кубишници. Градска магистрала се одваја од Буковски пута и након обиласка насеља са јужне и западне стране и укрштаја са ДП II Б реда бр. 398 у km: 46+233 прикључује се на ДП I Б реда бр. 33 (пут према Кубишници) у km: 189+650.

У каснијим фазама, коридор планиране саобраћајнице је могуће обогатити бициклистичким стазама и тротоарима уколико је потребно. Након реализације обилазнице, предвиђене Просторним планом општине, која води јужно од Неготина, стичу се услови за повезивање ове две саобраћајнице.

Задатак ове саобраћајнице је повезивање радијалних праваца на ободу ширег градског тј. континуално изграђеног подручја. На тај начин се стичу услови за боље раздвајање и расподелу саобраћајних токова, као и могућност алтернативног међусобног повезивања делова насеља, без проласка кроз централно подручје. Новим регулисањем и организовањем саобраћајних токова, овим правцима би се водили транзитни токови, док се не реализује обилазница која је планирана Просторним планом Општине. Укрштање са постојећом

пуном мрежом се предвиђа у нивоу, преко класичних или кружних раскрсница, што је потребно дефинисати кроз израду ПДР-а саобраћајнице и техничке документације. Укрштање са железничком пругом се предвиђа као денивелисано.

Транзитни токови се до даљњег воде раније утврђеним коридорима транзитног саобраћаја на примарној мрежи саобраћајница. Потребно је обезбедити несметану проточност саобраћаја на њиховој траси, тј. онемогућити узурпацију коловозних површина путем непрописног паркирања, поготово у Улици 12. септембра.

Трасе нових саобраћајница се резервишу, тј. "чувају" од узурпације, нарочито од бесправне градње, пре свега израдом планских докумената или откупом земљишта. Планом се предвиђа проширење коридора појединих деоница примарне путне мреже, у циљу обезбеђивања пуног попречног профила на местима где то не захтева велике захвате по питању рушења објеката. Проширења се не предвиђају на деоницама државних путева на подручју Плана, имајући у виду да су изведени у пуном профилу. Државни путеви на територији Плана имају пре свега улогу да обезбеде континуитет транзитних саобраћајних токова и обезбеде брзо и ефикасно вођење саобраћајних токова који имају изворно-циљни карактер. Траса ДП кроз насеље може бити прилагођена потребама самог насеља (шири коловоз, станице јавног превоза, бицикличке и пешачке стазе, паркирање, светлосна сигнализација и сл.), при чему се мора водити рачуна да се не наруши континуитет трасе пута. За све интервенције на траси ДП кроз насеље потребно је прибавити сагласност управљача путевима.

У циљу повећања безбедности одвијања саобраћаја на примарним саобраћајницама, као најфреквентнијим путним правцима у насељу, предлажу се и следеће мере:

- обезбеђивање стандардних попречних профила саобраћајница и проширење делова улица који представљају уска грла, ако је неопходно и рушењем објеката;
- улагање у обнову и изградњу квалитетне јавне расвете саобраћајница, нарочито у зонама раскрсница и пешачких прелаза;
- ограничење брзине моторних возила у централној градској зони на 40 km/h, а у зонама са интезивним пешачким саобраћајем на 30 km/h (школа, пијаца, Дом здравља и сл.); и
- стриктно поштовање постављене саобраћајне сигнализације, нарочито по питању паркирања у централној градској зони, што би у многоме смањило загушење мреже.

Јавни градски саобраћај

На територији Плана нису организоване линије градског саобраћаја као посебне линије. Линије приградског саобраћаја користе аутобуска стајалишта лоцирана у граду. Развој јавног превоза заснива се на задржавању аутобуског система и давању приоритета овом виду саобраћаја у односу на индивидуални, поготово у централним зонама насеља, уз побољшање технолошко-техничких карактеристика.

Постојећа стајалишта јавног превоза се задржавају, уз обавезу да буду реконструисана и прилагођена опслуживању особа са смањеном покретљивошћу, сходно условима меродавног Правилника. Изградња нових стајалишта је могућа на локацијама уз коловозе градских саобраћајница у виду ниша.

Детаљном студијско-економском анализом (Саобраћајна студија) је потребно анализирати реализације две потпуно градске линије јавног саобраћаја. Прва линија би водила правцем север-југ, од Милошева до Чубре, док би се друга пружала правцем Буково – Кобишница, тј. правцем запад–исток. Укупна дужина предложених линија би била око 23 km, док би се ред вожње дефинисао на основу транспортних захтева.

Након реконструкције и модернизације железничких постројења и уређаја стекли би се услови за активније учешће железничког саобраћаја у јавном превозу путника.

Стационарни саобраћај

За индивидуална домаћинства захтеве за паркирањем је обавезно решавати на припадајућој парцели, а паркирање на јавном грађевинском земљишту решавати на јавним паркинзима у оквиру регулација саобраћајница и у оквиру парцела јавних намена.

Постојеће површине за стационарни саобраћај у централној зони (укупно 604 ПМ) се оцењују као задовољавајуће, али на доњој граници функционалности. Наиме, потребан број паркинг места за насеље од око 20.000 становника и степеном моторизације у граду од 4,6 становника/1 аутомобил износи од 540 до 860 ПМ. Проширење капацитета се предвиђа на локацијама где се не угрожавају постојеће намене (нпр. у улици Србе Јовановића). Изузетно је важно дефинисање одговарајућег броја ПМ код „бувље“ пијаце и гробља, за шта се предвиђају три локације укупне површине 6.634 m² на припадајућим парцелама. Код постојећих и планираних места потребно је обезбедити минимум 5% ПМ за возила која превозе инвалиде, тј. минимум 1 ПМ.

Паркирање аутобуса решавати у зони постојећих аутобуских станица, са директном међусобном везом, што захтева проширење станичног комплекса. Посебна парцела за паркирање аутобуса се формира на потезу између железничке пруге и Улице 12. септембар, површине 1.485 m².

Паркинг за теретне камионе је потребно лоцирати уз коридоре државних путева, на радијалним правцима, ван континуално изграђеног градског подручја. На тај начин се задовољавају основни услови да паркинг буде на ободу градског подручја и да има директан приступ на примарне саобраћајнице. За локацију се предлаже простор уз улицу Хајдук Вељка, након преласка преко железничке пруге, у смеру према Кобишници, површине 2.200 m². Друга локација се предлаже уз правац државни пут IB реда бр. 33 у смеру према Зајечару, преко пута станице за снабдевање горивом, површине 3.344 m². Имајући у виду да постоји потреба за уласком теретних камиона у градско језгро, предвиђа се мањи паркинг простор за ова возила, површине 2.115 m², између железничке пруге и Улице 12. септембар, којем се приступа из Улице IX бригаде.

Предложене локације треба схватити као препоруку, док је детаљну разраду потребно спровести кроз израду одговарајуће документације.

Објекти у функцији пута

На територији Плана је у функцији шест станица за снабдевање горивом, док је једна у изградњи. Овај број у потпуности задовољава потребе насеља величине Неготина. Све станице су функционални, модерни објекти, који обезбеђују снабдевање свим врстама погонских горива, укључујући и ТНГ. Локације постојећих станица се задржавају уз могућност проширења капацитета и увођење пратећих садржаја (аутосервис, праоница и продавница аутоделова и сл.), а Правилима грађења се дефинише и могућност изградње нових у одговарајућим зонама и под одређеним условима.

По питању сервиса за моторна возила уочава се дисперзност у њиховом просторном размештају. Стога се предвиђа формирање сервисне зоне, у којој би били смештени сервиси различитих функција, како би се омогућило задовољавање потреба на једном месту и смањили временски губици. За локацију се предлаже простор уз коридор правац државни пут IB реда бр. 33, према Кобишници, након преласка железничке пруге, површине минимум 1 ha. Имајући у виду да је у истој зони предвиђена реализација пословног, складишног и стоваришног простора, за целу зону се предвиђа израда Плана детаљне регулације (детаљније у поглављу 1.6.2. *Зоне за које се обавезно доноси План детаљне регулације*), којим ће се дефинисати место и начин прикључка на државни пут IB реда бр. 33. Број прикључака мора бити минималан, док ће се везе појединачних објеката са ДП остваривати посредно преко сервисне саобраћајнице која ће се водити паралелно државном путу.

1.2.4.2. Железнички саобраћај

Железнички саобраћај у будућности треба да се афирмише кроз модернизацију свих капацитета и конкурентност у расподели захтева за превозом, нарочито на дуже дистанце.

Приоритетне задатке је потребно усмерити на реконструкцију постојеће пруге и комплекса железничке станице Неготин, како би се у разумном временском периоду стекли услови за ефикасан и безбедан саобраћај путничких и теретних возова. Потребна је замена елемената горњег строја и обнова доњег строја, уз обавезу обезбеђења слободног профила UIC-C, који би омогућавао интермодални транспорт робе. У плану је и електрификација поменуте пруге, инсталација сигнално-сигурносних уређаја и дигитализација телекомуникација. Предвиђене мере имају за циљ обезбеђивање редовног теретног саобраћаја по стандардима прихватљивим за интермодални транспорт и повећања конкурентности железничког саобраћаја у путничком саобраћају.

Површина намењена за терминал даљинског саобраћаја у оквиру комплекса железничке станице, која је предвиђена претходним ГУП-ом и није реализована, овим Планом се предвиђа за пренамену и коришћење у друге сврхе, у складу са условима и развојним плановима железничке станице Неготин.

Од изузетног значаја је обезбеђивање путно-пружних прелаза у улицама Хајдук Вељка и IX бригаде, са испитивањем могућности денивелације прелаза у Хајдук Вељковој улици, који се налази на траси државног пута IB реда бр. 33, као и планиране градске магистрале.

1.2.4.3. Терминали за отпрему путника

Локације терминала за железнички и аутобуски путнички саобраћај се оцењују као повољне, имајући у виду њихову међусобну повезаност и малу удаљеност од градског центра. Аутобуске станице "Дензор" и "Николић" се задржавају на постојећим локацијама. У наредном периоду је потребно реконструисати постојеће објекте и пратеће садржаје. Број перона у АС "Дензор" је потребно повећати за минимум три перона, имајући у виду обим пословања и број линија. Потребно је обезбедити простор за паркирање аутобуса у комплексу аутобуских станица и на планираном паркингу у близини.

Железничка станица Неготин се задржава на постојећој локацији уз неопходну реконструкцију станичне зграде и станичног трга. У комплексу железничке станице потребно је обезбедити паркинг за путничка и ТАХИ возила, капацитета 20 ПМ.

1.2.4.4. Пешачки и бициклистички саобраћај

Просторни размештај већине јавних функција у Неготину и планирана структура насеља допринеће да средња дужина путовања буде до 2.000 m, што се може сврстати у изохрону пешачења од 30 мин., и треба му омогућити несметан развој. Правце развоја је потребно усмерити ка:

- побољшању и унапређењу услова за кретање пешака ослобађањем јавног простора од паркираних аутомобила и планским размештајем уличних садржаја (киоска, летњих башти, уличних тезги и др.);
- и
- јавне површине учинити привлачним и пре свега безбедним и пригодним за особе са специфичним потребама.

Пешачке стазе је потребно трасирати у централним насељским зонама, тако да повезују јавне садржаје којима гравитира највећи број грађана. Постојеће стазе се задржавају и по потреби проширују на местима где је то могуће. Пешачке зоне у улицама Трг С. Мокрањца и Трг Ђ. Станојевића се задржавају уз ограничени приступ возилима за снабдевање у одређеном периоду дана (22h-05h) и омогућавање несметаног приступа возилима за хитне интервенције и возилима комуналних служби.

Положај тротоара (пешачких стаза), њихова димензија и урбана опрема која се дуж њих поставља треба да обезбеди пуну физичку заштиту пешака од осталих учесника у саобраћају. У циљу повећања безбедности одвијања пешачког саобраћаја потребно је применити следеће мере:

- јасно, физичко раздвајање различитих видова саобраћаја уз измештање теретног и транзиног саобраћаја из зона са најинтензивнијим пешачким саобраћајем;
- обезбеђивање континуалних тротоара одговарајућих ширина;
- изградња семафоризованих пешачких прелаза у зонама пословања, као и становања са интензивним пешачким токовима, на сваких 150-200 m;
- постављање заштитних ограда на тротоарима у зонама интензивног прелажења преко улице (школе, вртићи, Дом здравља, аутобуска станица итд.).

У коридорима примарних градских саобраћајница потребно је путем успостављања одговарајућих саобраћајно-регулативних мера, и тамо где је то могуће, реализацијом бициклических стаза, омогућити несметан и безбедан саобраћај бициклиста. Предлажу се следеће улице: М. Радосављевића Пикија, Тимочка, Хајдук Вељкова, Карађорђева, Аге Рогожинаревића, М. Поповића, Бадњевска, Б. Перића, А. Патлићановића и Д. Миличића. Градске бициклическе стазе је потребно интегрисати са међународним коридором бициклическе трансверзале EuroVelo 6, која води дуж Ђердапске магистрале до Неготина и даље наставља ка Бугарској преко граничног прелаза Брегово.

1.2.5. Инфраструктурни системи

Јавна комунална инфраструктура у обухвату Плана ће се развијати по следећим принципима:

- Чувају се сви постојећи објекти и мреже техничке инфраструктуре,
- Реконструкција и модернизација техничке инфраструктуре се врши по актуелним правилницима и стандардима,
- Пројектовање и изградња техничке инфраструктуре се искључиво врши на јавним површинама,
- Реконструкција појединих улица подразумева и делимичну или комплетну реконструкцију техничке инфраструктуре,
- Локације, коридори и трасе планираних објеката и мреже техничке инфраструктуре се резервишу и чувају до реализације исте.

1.2.5.1. Водопривредна инфраструктура

Обзиром да је водопривредна структура заснована, каналска мрежа и објекти одржавани и у релативно добром су стању, планирано решење у овој области може се свести на следеће обиме задатака:

- Око водотокова и система мелиорационих канала неопходно је установити зону заштите и у оквиру ње предузети неки од следећих радова:
 - Одржавати постојећу мрежу одбрамбених насипа и регулисаних корита;
 - Сачувати мелиорационе системе;
 - Водотоке треба антиерозионо уредити, комбинацијом техничких мера и биолошких мера заштите;
 - Уређења водотока који протиче кроз урбане зоне обавити по принципима тзв. урбане регулације, коришћењем природних материјала у складу са околним простором.
- Код траса нерегулисаних делова водотока у зонама грађевинских реона, због непознавања и неизучености водног режима, те и немогућности одређивања резервних појасева и коридора регулисаних корита, не планирати и не дозволити изградњу никаквих објеката у зонама речних долина, без претходно обезбеђених хидролошко - хидрауличких подлога и прорачуна, Студија, Генералних, Идејних и свих других за то неопходних техничких решења.
- Код укрштања инфраструктурних објеката са водоточима, морају се испоштовати следећи принципи и критеријуми:
 - Код подземних укрштања – уклањања истих, ове објекте водити кроз заштитне цеви тако да горња ивица заштитних цеви мора бити на минимум 1,50 m испод нивелете дна нерегулисаних, као и на мин. 0,80-1,00 m испод нивелете дна регулисаних корита на местима прелаза.
 - У зонама нерегулисаних водотока трасе, ових објеката пројектовати што је могуће даље од горњих ивица природних протицајних профила, уз доследну примену потребних техничких мера за очување како ових објеката тако и стабилности корита водотока.

- Нивелете планираних мостова, пропуста и прелаза преко водотока, морају бити тако одређене, да доње ивице конструкције ових објеката (ДИК) имају потребну сигурносну висину – зазор изнад нивоа меродавних рачунских великих вода за прописно надвишење, у складу са за то важећим прописима.

Да би се прецизно дефинисале зоне заштите водотока, обим и врста неопходних хидротехничких радова, неопходно је изградити одговарајућу техничку документацију како би се одредило економски и технички најповољније решење.

Концепција управљања водама

У складу са одредбама Закона о водама (Службени гласник РС, бр. 30/10, 93/12 и 101/16) уређује се правни статус вода, управљање водним објектима и водним земљиштем па је потребно испунити услове које приписује овај закон:

- Планирати развој канализационог система, којим ће се контролисано сакупљати и одводити отпадне и атмосферске воде;
- Укинути све илигалне изливе у мелиорационе канале;
- Изградити планску документацију у складу са важећим законом и прописима из области водопривреде и осталим законима и прописима;
- План се усаглашава са водопривредном основом Србије (Службени гласник РС, бр. 11/2002) и са планским документом из области водопривреде (стратегија управљања водама на територији Републике Србије, план управљања водама на водном подручју са програмом мера, план управљања ризицима од поплава са картама угрожености и картама ризика од поплава, општи и оперативни план за одбрану од поплава, план заштите вода од загађења и др.) у складу са чл. 29, чл. 42, чл. 47-51, чл. 54, чл. 55 и чл. 94-96 Закона о водама, којима су утврђена планска акта за управљање водама и дефинисано усаглашавање, преиспитивање и новелирање планске документације.

Законска регулатива треба да обухвати следеће:

- Закон о водама, подзаконска акта уредба о условима коришћења песка и шљунка и план управљања водом слива реке Дунав у оквиру ICPDR, а у складу са WFDEU.

1.2.5.2. Водовод

Концепт водоснабдевања предметног подручја установљен је Просторним планом републике Србије и Стратегијом просторног развоја Републике Србије. По том концепту предметно подручје припада Тимочком систему, подсистем Бор-Зајечар, који се поред коришћења локалних изворишта подземних вода ослања на акумулацију Грлиште на Грлишкој реци (изграђена I фаза) за потребе снабдевања водом општине Зајечар и акумулације "Боговина" на Црном Тимоку. Из њих ће се снабдевати насеља у општинама Бољевац, Зајечар, Бор и Неготин.

Потребно је, обзиром на могућности а у складу са Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања (Службени гласник РС, број 92/08) и Законом о санитарном надзору (Службени гласник РС, број 125/04), истражити и заштитити постојеће и нове водозахвате и објекте водоводног система.

Снабдевање водом насеља Неготин потребно је вршити из јединственог водоводног система и мреже дефинисане по простору и капацитету.

Планирано решење водовода обухвата два основна концепта:

- Реконструкцију и измештање постојеће водоводне мреже, како ситуационо тако и због недовољног капацитета изграђене мреже, и
- Изградњу нове водоводне мреже.

Постојеће цевоводе дистрибутивне мреже димензија мањих од Ø100 mm укинути и заменити цевоводима димензија мин. Ø100 mm. Такође, све дотрајале цевоводе без обзира на њихове димензије, заменити цевоводима одговарајућих димензија а према условима и сагласностима надлежне комуналне куће.

Сва улична дистрибутивна водоводна мрежа, планирана и постојећа која се реконструише, треба да буде минимум пречника Ø100 mm.

Планирану уличну водоводну мрежу, као и ону која се реконструише, повезати са постојећом по прстенастом принципу и са ње директно прикључцима снабдевати водом објекте конкретних намера.

Планирани цевоводи треба да прате регулације саобраћајница.

У склопу решавања проблема недостајућих количина воде за наведени период потребно је извршити реконструкцију (механичко чишћење и хемијско третирање) постојећих бунара на постојећим извориштим "Коначе", "Врело" и "Хладњача", као и планирањем нових бунара.

Да би се постигле неопходне условности за израду наредних фаза плана генералне регулације за предметно подручје и то комплексно решење водоснабдевања, неопходна је израда пројектне документације, како би се пронашла економски и технички оправдана решења и дефинисали капацитети. Такође, неопходно је прибавити стандардне услове јавних комуналних и водопривредних предузећа.

1.2.5.3. Заштита изворишта водоснабдевања

Земљиште и водене површине у подручју заштите изворишта водоснабдевања, у складу са чланом 72, 73 и 76, 77 Закона о водама (Службени гласник Републике Србије, број 30/10, 93/12 и 101/16), морају бити заштићени од намерног или случајног загађивања и других утицаја који могу неповољно деловати на издашност изворишта и здравствену исправност воде.

Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања (Службени гласник Републике Србије, број 92/2008) ближе се прописује начин одређивања и одржавања зона санитарне заштите подручја на коме се налази извориште које се по количини и квалитету може користити за јавно снабдевање водом за пиће.

Глобалану зону водоизворишта, која је дефинисана у овом Плану, потребно је у складу са наведеним Правилником дефинисати и утврдити одговарајуће зоне заштите (непосредна, ужа и шира), за које су Правилима у овом Плану прописани услови, односно режими заштите.

1.2.5.4. Фекална и атмосферска канализација

С обзиром да је у насељу Неготин већ заснован канализациони систем, изграђена примарна (источни и западни колектор) и секундарна канализациона мрежа и објекти (ППОВ и црпна станица) и да функционише као мешовит, планирано решење канализације обухвата два основна концепта:

- Реконструкцију и измештање постојеће канализационе мреже, како ситуационо тако и због недовољног капацитета изграђене мреже, и
- Изградњу нове канализационе мреже.

Постојеће канализационе водове димензија мањих од Ø250 mm за фекалну, Ø300 mm за кишну канализацију и Ø300 mm за канализацију општег сиситема, укинати и заменити наведеним димензијама које су по важећим стандардима усвојене за минималне. Димензије канализационе мреже која се реконструише одредити на основу хидрауличног прорачуна, за њих урадити одговарајућу пројектну документацију и на њу прибавити сагласност надлежне комуналне куће.

Канализационим системом треба обухватити највећи могући број корисника, нарочито јавне и привредне објекте, са одговарајућим постројењима за пречишћавање отпадних вода.

У ретко насељеном подручју, где је нецелисходна изградња канализационе мреже, иницирати градњу сенгруба у складу са прописима тако да се отпадне воде не инфилтрирају у тло.

Унутар плана дуж свих постојећих и планираних улица реконструисати/изградити кишну и фекалну канализацију, минималног пречника АЕ300 mm, односно АЕ250 mm.

Изградњу нове и реконструкцију постојеће канализационе мреже вршити етапно према потреби и

развоју структура и парцела а према развојном концепту и условима надлежног комуналног предузећа.

Квалитет отпадних вода које се испуштају у канализациони систем мора да одговара Правилнику о техничким и санитарним условима за испуштање отпадних вода у градску канализацију.

Привредни објекти са агресивним отпадним водама пре испуста у градску канализацију морају обавити интерни предtretман механичко-хемијског пречишћавања.

Начин изградње кишне и фекалне канализације прилагодити хидрогеолошким и топографским карактеристикама терена.

Предвидети одводњавање свих улица унутар плана, водећи рачуна о квалитету вода које се прихватају канализационим системом. Сакупљене атмосферске воде одвести до неког од реципијената - мелиорационих канала. Атмосферске воде, пре упуштања, потребно је пречистити на таложнику за механичке нечистоће и на сепараторима уља и масти, до нивоа квалитета воде у реципијенту, прописаног Уредбом о категоризацији водотока (Службени гласник РС, бр. 5/68) а у складу са Законом о водама (Службени гласник РС, бр. 30/10, 93/12 и 101/16).

1.2.5.5. Електроенергетика

Планска концепција развоја електроенергетске мреже и објеката подразумева:

- Заштиту свих постојећих коридора електро мреже и зона поред ТС,
- Сукцесивну модернизацију мреже и објеката,
- Прелазак са ваздушних на кабловске водове у централној ужој и широј зони предметног Плана,
- Обезбеђивање коридора и ширење мреже према радним, рекреативним, сервисним и зонама мешовите намене,
- Модернизација уличног осветљења.

За сваку зону стамбеног насеља утврђује се електроенергетски биланс оптерећења (снаге), а затим се на основу прогнозе пораста оптерећења дефинишу енергетски услови за изградњу нових или реконструкцију постојећих ТС 10/0,4 kV и нисконапонских водова.

Концепција напајања електричном енергијом објеката на подручју обухваћеном планом је следећа:

Број и локације ТС 10/0,4 kV треба бирати према енергетским потребама објеката који се планирају, а у складу са савременим стандардима потрошње енергије по m² објекта, броју корисника т.ј. захтевима индустрије.

За новопланиране потрошаче (који захтевају веће количине ел. енергије) на планском подручју, обзиром на попуњеност капацитета постојећих трафостаница, потребно је планирати нове трафостанице напонског нивоа 10/0,4 kV. Трафостанице поставити што ближе месту највеће потрошње, а напајање 10 kV напојним водовима обезбедити из постојеће средњенапонске мреже. Трафостанице 10/0,4 kV треба да буду слободностојеће, типске, монтажно-бетонске, снаге 1x630 kVA или 2x630 kVA, лоциране тако да се са јавне саобраћајнице може приступити теретним возилом, а изузетно, може се предвидети и ТС у објекту. Димензије најчешће примењиваног типа ТС 10/0,4 kV за градске средине су орјентационо 3x4m, без тротоара и уземљивача. Разводно постројење 10 kV сваке ТС треба да има најмање две водне ћелије, по потреби мерну ћелију и једну или две трафо ћелије. Такође треба обезбедити могућност даљинског командовања расклопном опремом у разводним постројењима 10 kV сваке ТС.

Кабловске петље 10kV треба формирати тако да се обезбеди двострано напајање сваке ТС 10/0,4kV, са што мање или без чворних ТС. Користити каблове типа ХНЕ 49-А 4x(1x150)mm², 10kV положене у снопу. Трасе каблова треба да буду у јавној површини, у тротоарском делу саобраћајница, непрекидно доступне ради евентуалног отклањања кварова. Каблове полагати у земљане ровове на дубини 0,8 m у слоју ситнозрнасте земље или песка. На местима где се очекује повећано механичко напрезање каблове полагати у кабловску канализацију. Паралелно са енергетским кабловима 10kV треба положити и ПВЦ цев f40 и оптички кабал са 24 влакна за потребе даљинског управљања. При пројектовању и изградњи саобраћајница водити

рачуна да се на потребним местима остави довољан број кабловских канала за каблове свих напонских нивоа, како би се касније избегло прекопавање.

У зонама мањих густина и индивидуалног становања и изван грађевинског подручја дозвољено је антенско напајање ТС 10/0,4кV и 10кV мрежа може бити надземна на бетонским стубовима са Ал/ч проводницима или средњенапонским кабловским снопом типа ХНЕ 48/О-А одговарајућег пресека. Трафостанице градити као алуминијумске стубне или стубне бетонске, на прописним растојањима од постојећих и планираних објеката. Капацитет трафостаница треба да буде инсталисане снаге од 50 kVA до 250 kVA.

Нисконапонску мрежу конципирати као надземну на бетонским стубовима са самонесећим кабловским снопом типа Х00/О-А одговарајућег пресека или подземну кабловску мрежу кабловима типа РР00-А одговарајућег пресека. Објекти за индивидуално становање треба да имају измештено мерно место на стубовима нисконапонске мреже или у слободностојећим мерним орманима, лоцирано на граници јавне површине и приватне парцеле.

1.2.5.6. Телекомуникације

Активности у области развоја телекомуникационе мреже о објеката треба фокусирати на следеће:

- Трансформацију и модернизацију постојећих ПТТ јединица;
- Изградњу мреже дигиталних АТЦ, односно савремених система развоја ТТ мреже;
- Развој телематских понуда;
- Развијање и ширење мреже оптичких каблова у резервисаним коридорима у профилима постојећих улица;
- Изградњу нових базних станица; и
- Јачање локалних телевизијских и радио система у функцији обавештености о актуелним догађањима и мониторингу живота грађана.

Стратегија развоја телекомуникација и поштанског саобраћаја у Републици Србији прати светске трендове развоја и модернизације ових система што за предметни простор подразумева:

- Задржавање постојећих пошта, евентуално отварање нових у рубним зонама насеља и зонама са већим бројем корисника и отварање "уговорних пошта"; и
- У оквиру телекомуникација физичким приближавањем корисницима путем МСАН-а (Мултисервисних приступних чворова или Приступних чворова за вишеструке услуге). Одустаје се од изградње већег броја АТЦ, већ се систем технички и експлоатационо развија путем МСАН-а, који заузимају мањи простор, а даје могућност квалитетног коришћења свих комутационих услуга.

1.2.5.7. Снабдевање топлотном енергијом

У области ситема даљинског грејања предвиђа се наставак процеса са започетим прикључивањем на две топлане ("Борска" и "Банана"), ширењем система и гашењем индивидуалних котларница. Очекују се организационо-правне мере штедње енергије рационалним трошењем енергената и применом енергетске ефикасности током изградње нових и реконструкције постојећих објеката. Потребно је урадити студију оправданости изградње нове блоковске топлане, за цео град, у зони постојеће депоније, на путу за Радујевац, која би као основни енергент користила биомасу или природни гас у периоду након реализације система гасификације општине.

1.2.5.8. Гасовод

С обзиром да насеље Неготин нема изграђену гасоводну мрежу и објекте, основни циљ је увођење система гасификације, у складу са Националним акционим планом који је усвојила Влада Републике Србије и развојним документима ЈП "Србијагас". Снабдевање општина источне Србије и у оквиру тога и насеља Неготин природним гасом, тесно је повезано са реализацијом снабдевања из правца Бугарске (магистрални гасовод Софија-Димитровград-Ниш или магистрални гасовод "Јужни ток"). Концептом снабдевања предвиђено је обезбеђење гаса преко крака Зајечар-Неготин-Кладово, са изградњом Главне мерно-регулационе станице у Неготину.

На нивоу општине потребна је израда студије и генералног пројекта гасификације, са посебним акцентом на градско насеље Неготин, чиме би се на простору у обухвату Плана генералне регулације сачували коридори за магистралну, разводну и дистрибутивну мрежу и планирану ГМРС. У другој фази могуће је разматрање оправданости и могућности конверзије постојећих топлана на природни гас као енергент, постојећих котларница (уколико оне у планираном процесу модернизације система топлификације не буду укинута), као и евентуалне планиране нове градске топлане у зони постојеће депоније (са могућим комбинацијама различитих еколошки прихватљивих енергената – биомаса, природни гас и сл.).

1.2.6. Јавни комунални садржаји

1.2.6.1. Прикупљање и депоновање комуналног, индустријског и другог отпада

Основне активности у области прикупљања и депоновања отпада на подручју Плана генералне регулације биће усмерене на:

- санацију постојеће нехигијенске депоније,
- активирање регионалне депоније,
- уклањање отпада са сметлишта – дивљих депонија и
- афирмисање концепта рециклаже отпадака.

Санација депоније - ЕКО фонд општине Неготин покренуо је у име Општине активности за санацију депоније. На основу достављене документације од ЕКО фонда, Министарство науке и заштите животне средине одобрило је средства за израду пројектне документације за санацију, затварање и рекултивацију постојеће депоније у Неготину. Посао израде пројекта на основу спроведене тендерске процедуре поверен је пројектанту "ХИДРОЗАВОД ДТД" – АД из Новог Сада, који је израдио "Главни пројекат санације и рекултивације депоније смећа у Неготину". Пројекат је завршен и достављен почетком марта 2006. године. Обзром на попуњеност капацитета депоније, на којој се одлагање отпада може вршити још највише годину дана, неопходно је приоритетно приступити реализацији пројекта санације.

Регионално решавање проблема депоновања отпада - Општина Неготин је потписала 2006.године "Споразум о намерама за успостављање регионалне сарадње управљања комуналним чврстим отпадом у Борском и Зајечарском управном округу". Одабрана је локација, урађена је стручна верификација локације и добијена скупштинска сагласност свих седам општина на локацију регионалне депоније „Халово 2“, која се налази на територији општине Зајечар. Формирано је Регионално координационо тело за управљање комуналним чврстим отпадом. Очекује се да изградња регионалне депоније отпочне 2011. године.

Уклањање сметлишта и рециклажа отпада - На територији обухваћеној Планом регистровано је 5 дивљих депонија које треба у наредном периоду очистити и уредити. Предвиђа се још интензивнија рециклажа комуналног отпада, која је започела издвајањем и сакупљањем ПЕТ амбалаже и спољних пнеуматика.

1.2.6.2. Пијаце и вашаришта

Постојеће локације и површине зелене пијаце и вашаришта задовољавају потребе насеља и овим Планом се задржавају. Предвиђа се модернизација, опремање неопходном инфраструктуром и садржајима, како би максимално задовољавали стандарди комуналне хигијене.

Зелену пијацу је реконструисана, у смислу инфраструктурног опремања постојећих објеката, урађено је ново надкривање дела пијаце као и добро опремљен и уређен плато у отвореном делу.

Планом се не искључује могућност формирања мањих пунктова / зелених пијаца мањег капацитета на локацијама унутар градског подручја, према исказаним потребама месних заједница, односно локалне самоуправе. Ово се посебно односи на делове насеља који су физички или комуникацијски удаљени од постојеће градске зелене пијаце. Изградња ових садржаја би се реализовала на прибављеном земљишту, на бази одговарајуће урбанистичке и пројектне документације (урбанистичке анализе, пројекти уређења, пројектна документација).

Комплекс вашаришта ће и у будуће задржати полифункционални карактер (робна пијаца, сточна пијаца, вашариште), с тим да је неопходно додатно опремање овог комплекса, како инфраструктуром, тако и пратећим објектима у функцији намена које се у њему одвијају. Ово се посебно односи на сточну пијацу (за коју се сада користи земљиште на к.п. 6162/1, непосредно уз постојећи комплекс вашаришта) која мора да задовољи минимум хигијенских стандарда за ову врсту делатности. Препорука Плана је израда интегралног пројекта уређења овог комплекса (на бази урбанистичког пројекта), којим би се сагледали сви аспекти коришћења ове комуналне површине, усагласиле постојеће и планирале евентуално нове намене и побољшали услови функционисања простора.

1.2.6.3. Гробља

Градско гробље, на површини од око 3,50 ха, има довољно капацитета за наредни период. Општина Неготин је дала на коришћење и катастарску парцелу бр. 6179 површине 3,28 ха надлежном предузећу ЈКП "Бадњево", која у будућности може да се користи за проширење гробља, односно формирање нових алеја, или евентуално изградњу додатних садржаја за којима се укаже потреба (проширење капеле, мртвачница, технички, комерцијални објекти или сл.). У случају потребе у дужем временском хоризонту, плански се резервишу површине на кат. парцелама бр. 6913/5 и 6193/6, укупне површине око 6,2 ха, за проширење капацитета. Ова резервисана површина задовољила би потребе у даљој будућности – не само насеља Неготин, већ и насеља у непосредном окружењу, посебно у југоисточном делу (Кобишница, Буковче, Србово).

У оквиру постојећег комплекса предвиђено је ефикасније одржавање и уређивање, као и опремање потребним водоводним и електро инсталацијама.

Планирана је нова алеја број 14 на источној страни Гробља, где је неопходно поставити мрежу јавне расвете. Јавну расвету је потребно поставити и у алеји број 11, која се налази на јужној страни. Такође је потребно изградити још три јавне чесме у алеји 13, на западној страни и алејама 10 и 12.

1.2.7. Јавне зелене површине

У циљу очувања животне средине и унапређења квалитета живота становника од великог је значаја формирање и развој система зелених површина. Системом зелених површина остварује се органска веза са ванградским површинама зеленила (пољопривредно земљиште), као и интеграција са изграђеним простором града.

Реализација система зелених површина подразумева промену њиховог статуса од подређеног у примарну градску инфраструктуру. Поред норматива који контролишу систем планирања, неопходна је израда градске "зелене регулативе".

Планом се предвиђа задржавање свих постојећих категорија и површина под зеленилом, уз мере њиховог уређења, унапређења и формирања јединственог система, као и подизање нових, у складу са значајем и категоријом простора и локацијским могућностима. Концепција и организација система зелених површина реализоваће се кроз одговарајућу урбанистичку разрау, детаљне студије, снимање и валоризацију постојећих зелених површина и стања животне средине.

Паркови. Паркови су зелене површине које се налазе у изграђеном градском ткиву величине преко 1 ха. Све постојеће парковске површине се задржавају уз планирање нових. Локације за нове паркове планирати у склопу нових насеља, у оквиру војних комплекса, плановима њихове пренамене, индустријских комплекса и сл. Нова компактна парковска површина се планира на кп.бр. 6136/2, на површини од око 1 ха. У оквиру ове површине могуће је планирати компатибилне садржаје у виду спортско-рекреативних површина. Паркови се могу планирати и у оквиру комуналних површина уз границу са зоном становања средње густине.

Скверови. Скверови представљају мање зелене површине јавног коришћења величине испод 1 ха, намењене краткотрајном одмору, пешачком транзиту, декоративном оформљењу градских тргова, улица и сл. Разликује се више типова скверова: сквер у административно-пословном центру, сквер испред јавних објеката, сквер у стамбеним насељима, сквер у оквиру саобраћајница и др. У односу на начин озелењавања могу бити партерног типа (травњаци, цветњаци), полуотворени (партерна садња са садницама дрвећа и жбуња) и затворени (преовлађује високо дрвеће и жбуње). Локације нових скверова треба обезбедити у склопу пешачких зона, нових саобраћајних решења, уређењем неуређених простора града, пренаменом грађевинске парцеле у склопу реконструкције делова града, кроз урбану обнову и сл. Потребна је реконструкција свих постојећих скверова, јер представљају неугледне и дотрајале површине града.

Дрвореди (зеленило дуж саобраћајница). Дрвореди представљају линијски облик зеленила. Разликују се по положају (једностранни или двостранни), по структури (једноредни, дворедни или вишередни), по броју врста биљака (хомогени или хетерогени), по композицији (дрвореди са травнатим баштицама). Постојећи дрвореди су углавном дотрајали са дрвећем видљивих оштећења и оболења насталих услед лоших станишних услова. Постојеће дрвореде треба задржати, уз постепену замену прераслих и сувих стабала. Приликом реконструкције и изградње нових саобраћајница и насеља предвидети дрвореде. Потребно је стално пратити стање новопосађених садница дрвореда и мењати пропала стабла новим, што би довело до тога да дрвореди буду уједначених висина и старости.

Градске шуме. Градске шуме имају приоритетно рекреационо коришћење. Поред рекреационих функција значајан је њихов позитиван утицај на побољшање градске животне средине, као и научно-истраживачка функција. Градске шуме могу да садрже зоне активне и пасивне рекреације (трим стазе, јахаће стазе, игралишта за децу, голф, мини голф и сл.), са веома малим процентом изграђених површина (од 2-5%). За градску шуму предлаже се део комплекса некадашње парк-шуме "Бадњево" која је 2009. године скинута са евиденције заштите (Одлука о проглашењу туристичко-излетничког простора "Бадњево" простором посебне природне вредности, Службени лист општине Неготин, број 7/82, и Решење о скидању заштите и брисању из регистра природних добара парк шуме "Бадњево" Службени лист општине Неготин, број 11/09). Предложени комплекс обухвата следеће кат. парцеле: 2143, 2145, 2146, 2272, 2147, 2148, 2592, 2590, 2592, 2593, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2594, 2595, 2596, 2678/2, 2684, 2685, 2686, 2687, 2689/1, 2689/3, 2691, 2692, 2693, 2694, 2697, 2696, 2699, 2702, 2705, 2706 и 2717. У оквиру овог комплекса, који се налази у обухвату грађевинског подручја насеља и на коме се налазе и изграђени објекти, потребно је на нивоу посебне студијске документације сагледати степен очуваности шумског фонда, услове за формирање парк-шуме са планираним садржајима, као и могућности интегрисања постојећих објеката. Потенцијална реализација комплекса вршила би се на основу одговарајућег урбанистичког плана (плана детаљне регулације) за предложени обухват.

Зелене површине стамбених комплекса. Зелене површине са објектима за колективно или индивидуално становање су важан саставни део система зеленила града. У балансу градских зелених површина оне заузимају водеће место. У стамбеном блоку одвија се велики део активности становника, то су простори за игру деце, клупе за одмор, и сл. У унутрашњости блокова подижу се групе зеленила са циљем да заштите простор од утицаја загађења из околине. Неопходно је извршити реконструкцију свих јавних површина уз стамбене објекте, обновити зеленило, изградити и реконструисати дечија игралишта модерним реквизитима за игру. У новим насељима обавезно планирати зелене површине са дечијим игралиштима.

Зеленило спортско рекреативних површина. Спортско-рекреативне површине намењене активностима физичке културе, спорта и одмора на отвореном и представљају неодојиве елементе система установа за рекреативне потребе становника. У оквиру ових комплекса предвиђена је изградња објеката који су намењени спортским и рекреативним активностима (на максимално 40% површине), а слободне зелене површине у износу од минимално 60% од укупне површине комплекса.

Заштитно зеленило. Кључна улога заштитног зеленила јесте стварање повољних микроклиматских и хигијенско-здравствених услова, побољшање топлотног режима, пречишћавање ваздуха, заштита од ерозије. Заштитно зеленило служи и као мера за ограничавање бесправне градње и прекомерно ширење насеља али истовремено представља резервну површину за касније планско ширење. Заштитни појас зеленила поред битне улоге у заштити градског стамбеног ткива од удара ветра северозападног правца, повезује вангардско зеленило побрђа са равничарским делом града чиме се остварује доток свежег ваздуха у град. Појасе заштитног зеленила је пожељно формирати и у зони пољопривредног земљишта, према изграђеном делу насеља. Изнад асфалтне базе на југоистоку, дуж копа лево и десно од пута Неготин-Буково, планира се зона заштитног зеленила од ерозије (сибирски брест, багрем и сл.), изнад зоне заштите водотока са леве стране пута за Србово планира се заштита водотока (јасен, топола, храст лужњак), у рубном делу мешовите зоне и зоне за становање мале густине, у залеђу гробља и Карађорђевог улице такође треба планирати заштитно зеленило. Појас зеленила потребно је подизати од аутохтоних врста које су отпорне према карактеристичним локалним загађивачима. Око 30% користити четинарске врсте како би се обезбедило деловање појаса и током зимских месеца. Ови зелени коридори могу се користити у рекреативне сврхе, као излетишта, паркови и др.

Расадници. Поред своје основне, економске функције, расадници могу имати и значајну еколошку функцију, у смислу употпуњавања система зелених површина у насељу. Потребно је планирати површине за подизање нових расадника. Повољна локација за ову функцију је крајњи североисточни део планског обухвата, у оквиру Зоне рада, северно од Радујевачког пута, где би се истовремено испојила и заштитна функција зеленила. У расадницима је дозвољено подизање објеката који су у функцији расадничке производње.

Зелене површине у оквиру јавних објеката и комплекса. Значајан број објеката јавне намене у планском обухвату поседује простране комплексе слободних површина са мање или више уређеним зеленим површинама парковског и другог карактера (Здравствени центар, школски комплекси и сл.). Ове површине представљају драгоцен ресурс градског зеленила који је потребно плански уређивати и унапређивати, у складу са функцијом и карактером објеката. Код изградње нових објеката јавног карактера, у складу са њиховом наменом и садржајем, потребно је планирати и одговарајуће зелене површине.

За школске објекте који не задовољавају минималне потребе зеленила, приликом реконструкције школских дворишта или планирањем кроз урбану обнову повећати зелене површине.

Код планирања дечијих установа водити рачуна да отворени простор мора да пружа услове за безбедан боравак деце и да задовољи здравствено-хигијенске услове у њему. Осим стварања повољних микроклиматских услова, зелене површине дечијих вртића морају да задовоље и друге потребе (простор за активну игру, опрема и реквизити за децу). За постојећу предшколску установу "Пчелица" предвиђа се комплетна реконструкција слободних површина, са заменом реквизита за дечију игру и формирањем заштитног зеленог појаса око комплекса.

Код *здравствених комплекса* основне функције зеленила се огледају у: одвајању површина у хигијенском смислу, спречавању негативних утицаја буке и аерозагађења, и истовремено издвајању болничких комплекса од других делова града. Дом здравља и болнички комплекс обилују неискоришћеним зеленим површинама које је потребно уредити на нивоу парка. Ове зелене површине играју значајну улогу у укупном билансу зеленила те се као такве морају чувати. Приоритетне врсте су са посебним санитарним деловањем, као што су фитоицидне биљке, које позитивно утичу на јонизацију ваздуха, врсте које ублажавају ветровр, повећавају влажност ваздуха, украсне цветне врсте и сл.

Атријуме који се налазе у склопу Дома здравља могуће је обновити и користити као "чекаонице у природи" са елементима који позитивно утичу на психофизичко стање људи: фонтана, место за седење, декоративне стазе, цветне врсте и сл. Уређењем зелених површина комплекса могу бити обухваћене и површине око комплекса, које се тренутно неадекватно користе, као специфични простори парковског типа за рехабилитацију и рекреацију на отвореном, са одговарајућом опремом.

Зелене површине које представљају битне површине зеленила града и које као такве морају остати су:

- Комплекс Дома за децу без родитељског старања "Станко Пауновић"
- Комплекс Дома ЈНА, са зеленом површином која представља станиште импозантних примерака стабала - потребно је планирати заштиту сваког појединачног стабла, а пренаменом овог простора може се добити квалитна зелена површина.

1.2.8. Комплекси посебне намене

У обухвату Плана генералне регулације налазе се четири комплекса посебне намене у функцији Војске Србије – Касарна "Хајдук Вељко", Стрелиште, Видов град и Баба. Сви комплекси се налазе у крајњем северозападном делу обухвата Плана, уз правац државног пута Неготин-Кладово (правац државни пут IB реда бр.35). Према подацима Министарства одбране – Управе за инфраструктуру, ови комплекси немају стратешки интерес у оквиру система одбране земље, те су предвиђени за отуђење и пренамену, односно стављање у функцију цивилног сектора. Два просторно најзначајнија и најперспективнија комплекса су Касарна и Стрелиште, који обухватају површину од око 27,56 ha (Касарна), односно 21,36 ha (Стрелиште).

1.3. ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ЦЕЛИНА И ЗОНА СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА

У обухвату Измена и допуна Плана генералне регулације се према генералној намени простора, морфолошким и урбанистичким карактеристикама диференцирају три макро урбанистичке целине: **(1)** градско подручје, у централном планском делу, са физиономираном урбаном структуром насеља, концентрацијом становања и централних и јавних градских функција; **(2)** привредна зона, у источном делу обухвата; и **(3)** рубно подручје гада, на западној страни, са доминантном пољопривредном и шумском наменом земљишта. У планираној концепцији развоја задржава се оваква макро-организација насеља, са дефинисањем грађевинског подручја које обухвата постојеће и планиране изграђене структуре и чија је граница описана у делу 1.1.1. овог Поглавља.

У складу са овим и утврђеним елементима концепције уређења – у граници Плана се дефинишу *карактеристичне грађевинске зоне и целине* за које се прописују *правила уређивања и грађења*, као скуп појединачних правила за уређење простора и изградњу објеката у свакој зони, односно целини. Према основној намени простора, карактеристичне грађевинске зоне и целине се утврђују за:

- А. Грађевинско подручје у граници Плана
- Б. Обухват изван грађевинског подручја у граници Плана

А. Грађевинске зоне и целине у грађевинском подручју:

I - **ЗОНА СТАНОВАЊА**, са претежном наменом становања различитих густина, облика и типова. У зони су, поред претежне, могуће и друге комплементарне намене из домена централних, комерцијалних, јавних функција, делатности – под условима утврђеним у овом Плану. Према типолошким и другим карактеристикама, у оквиру ове зоне се издваја више целина, и то:

- Вишепородично становање великих густина
- Вишепородично становање средњих густина
- Породично становање
- Периурбано становање

II - **ЗОНА РАДА**, са претежном наменом индустрије и привреде (постојећи и планирани привредни, производни, сервисни и други капацитети). Као комплементарне, у зони се могу планирати и друге намене, из домена услуга, пословања, централних и комерцијалних делатности, становања специфичног типа и сл. – под условима утврђеним у овом Плану. Према карактеристикама и структури постојеће и планиране привреде, у оквиру зоне се издваја више целина, и то:

- Целина привреде и индустрије
- Целина сервиса, складишта, стоваришта
- Целина експлоатације и сепарације неметаличних сировина

III - **МЕШОВИТА УРБАНА ЗОНА**. Представља специфичне просторно-функционалне целине у обухвату грађевинског подручја, по правилу дуж значајних саобраћајних праваца у рубном делу градског ткива – са обележјима конгломерата различитих функција, од становања различитих типова, преко различитих облика пословања, до производних објеката и услужних сервиса. Значајан део ових целина представља већ зачете, најчешће недовољно артикулисане изграђене структуре, које је потребно плански усмеравати – у смислу обликовања и типологије грађења, регулације, усмеравања делатности (које морају бити усаглашене са окружењем) и сл. Овим Планом се у начелу задржава мешовити карактер ових целина, уз дефинисање мера (услова и правила) којима ће се подићи њихов урбанитет и квалитет.

IV - **ЗОНА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ**. Обухвата комплексе Војске Србије у граници Плана (Касарна и Стрелиште), који су – у складу са статусом у оквиру система одбране – предвиђени за пренамену и планско дефинисање и опремање. Овим Планом се не утврђује намена предметних комплекса, која је условљена власничким статусом земљишта, односно потенцијалним аранжманима са Војском, тј. Министарством одбране у процесу власничке трансформације – али се дефинише оквир могућих намена, у складу са карактеристикама, површином, положајем простора и генералном наменом површина у Плану (оквир мешовитих урбаних зона, резиденцијални облици становања, специфични облици пословања, туризма, спорта и рекреације и сл.). С обзиром на садашњи карактер ових комплекса и степен комуналне опремљености, Планом се предвиђа њихова детаљна планска разрада кроз планове детаљне регулације.

V - **ЗОНА САНАЦИЈЕ**. Обухвата површине које, услед девастације природних вредности, имају значајна ограничења у развоју и посебне планске претпоставке за уређење и унапређење (зона некадашњег позајмишта глине у југоисточном делу обухвата, у залеђу пута Неготин-Брегово, површине око 10 ha, предвиђена за санацију и рекултивацију).

VI - **ЦЕНТРАЛНА ЗОНА**. Обухвата подручје центра насеља, са свим припадајућим одликама: изразита хетерогеност намена (од административних и других централних градских функција, јавних услуга и сервиса, комерцијалних делатности, до становања); највиши степен урбанитета насеља; висок ниво репрезентативности простора и др. Посебну одлику зоне представља заштићена просторна културно-историјска целина старог градског језгра, која захвата њен значајан део (југоисточни обухват) и има изразити

споменички статус (културно добро од великог значаја). У овој зони се плански предвиђа задржавање и унапређење постојећих функција и одлика простора, са посебним условима у циљу очувања споменичких вредности у обухвату просторне културно-историјске целине, као и појединачних објеката изван целине.

Б. Карактеристичне зоне и целине изван грађевинског подручја насеља

I - **ЗОНА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА.** Обухвата рубна градска подручја у јужном и југозападном делу обухвата, претежно пољопривредне намене. Плански се ово подручје резервише као градско пољопривредно земљиште у коме се према природним и створеним карактеристикама утврђују правила употребе земљишта и могућности, под посебним условима утврђеним у Плану, за коришћење у непољопривредне сврхе (изградња објеката у функцији пољопривреде).

II - **ЗОНА ШУМСКОГ И ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА.** Представља специфичне просторне комплексе некадашње заштићене природне целине Бадњево (око викенд-насеља Бадњево), која је дуготрајним антропогеним активностима изгубила својства заштићене целине, остала без значајних површина под шумама и прерасла у зону комбинованог шумско-пољопривредног земљишта, са изолованим, релативно неповезаним шумским састојинама, искрченим површинама које се користе у пољопривредне сврхе, па и мањим бројем изолованих викенд-објеката. Овим Планом се утврђују правила за уређење и коришћење овог земљишта, пре свега у циљу заштите и унапређења постојећег шумског фонда, заштите и коришћења пољопривредних површина, али и регулисања изградње у овом простору. За ово подручје, у методолошком смислу, у Плану ће се утврђивати правила уређења и грађења у оквиру категорије *пољопривредног* земљишта и категорије *шумског* земљишта.

III - **ЗОНА ЗАШТИТНОГ ЗЕЛЕНИЛА.** У обухвату Плана генералне регулације површине заштитног зеленила обухватају ветрозаштитне појасе који се планирају као заштита од доминантног северозападног ветра (једним делом планиране и претходно важећим ГУП-ом), као и појас у крајњем источном делу обухвата, у функцији заштите пољопривредних површина изван границе Плана од негативног антропогеног утицаја привредне зоне која се непосредно граничи са овим површинама. Подразумевају формирање вештачких састојина високог растиња одговарајућих врста, а Планом се дефинишу услови подизања, заштите и коришћења ових појасева.

IV - **ЗОНА ВОДНИХ ПОВРШИНА.** Обухвата површине водног земљишта у обухвату Плана генералне регулације, односно површине изграђене и планиране дренажне каналске мреже, у функцији регулисања нивоа подземних вода. Део каналске мреже налази се у јужном делу обухвата, у оквиру комасираног пољопривредног земљишта (као сегмент шире мелиорационе мреже изграђене на пољопривредним површинама јужно од границе Плана). Ова мрежа је делом изграђена и у границама грађевинског подручја (јужни и југозападни делови насеља), где има функцију прикупљања атмосферских вода, али су на појединим деловима трасе зацељене, а понегде и затрпане или угрожене изградњом објеката. Овим Планом дефинишу се услови заштите и уређења ових површина и њиховог стављања у примарну функцију.

1.3.1. Биланс површина

Табела 2 – Планирана претежна намена површина у обухвату Плана генералне регулације

Претежна намена		П (ha)	%од укупне површинеПГР	
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ				% од грађ. подручја
Површине јавне намене (изван централне зоне)				
A1	Спорт, рекреација, зеленило	16,0224	0,81	1,23
A2	Школе и социјалне установе	11,0312	0,56	0,85
A3	Здравствене установе	8,8789	0,45	0,68
A4	Комуналне површине	44,4379	2,25	3,40
A5	Гробље	15,7720	0,80	1,21
A6	Саобраћајне површине(без железнице)	78,1892	3,95	5,99
A7	Железничко земљиште	8,1366	0,41	0,62
A8	Зоне посебне намене	49,2960	2,49	3,78
Површине јавне намене - УКУПНО		231,7642	11,71	17,76
Површине осталих намена (изван централне зоне)				
B1	Становање – високе густине	22,7664	1,15	1,74
B2	Становање – средње густине	67,8994	3,43	5,20
B3	Становање – ниске густине	326,2636	16,49	25,00
B4	Становање – периурбано	105,8539	5,35	8,11
B5	Пословање – индустрија, привреда и сл.	209,0382	10,56	16,02
B6	Пословање – сервиси, складишта, стоваришта и сл.	124,9313	6,31	9,57
B7	Пословање – зона експлоатације и сепарације неметалних површина	25,2895	1,28	1,94
B8	Мешовите намене	292,8701	7,56	11,46
B9	Зона санације	10,1779	0,51	0,78
Површине осталих намена - УКУПНО		1041,8503	52,65	79,83
Централна зона				
Ц1	Централна зона	31,5232	1,59	2,42
Грађевинско подручје - УКУПНО		1305,1377	65,95	100,00
ВАНГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ				%од ванграђ. подручја
Д1	Пољопривредне површине	568,4401	28,73	84,37
Д2	Шумске површине	34,6580	1,75	5,14
Д3	Заштитно зеленило	51,7436	2,61	7,68
Д4	Водне површине	18,6254	0,94	2,76
Д5	Зона заштите извора „Врело“	0,2745	0,01	0,04

Ванграђевинско подручје - УКУПНО	673,7416	34,05	100,00
УКУПНА површина обухвата ПГР-А	1978,8793	100,00	

Напомена: У површине следећих намена: централна зона, становање, пословање, мешовите намене, зона санације, пољопривредне површине и заштитно зеленило урачунате су и саобраћајне површине мањег значаја које се налазе у оквиру наведених намена. Централна зона садржи и површине јавне намене и површине осталих намена.

1.4. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Објекти и површине јавне намене у граници Плана генералне регулације представљају специфичне целине и функције намењене за општу / јавну употребу, за које се по правилу утврђује јавни интерес и које се, као такве, могу јављати у било којој зони и целини утврђеној Планом. У начелу обухватају јавне површине и системе (саобраћајне, инфраструктурне, комуналне и друге површине и објекте), као и објекте за јавну употребу (административне, школске, здравствене, социјалне, културне, спортске, рекреативне и друге објекте и комплексе).

С обзиром на изразиту хетерогеност и специфичност појединачних функција и намена јавног карактера, овим Планом се утврђују посебни услови за уређење и изградњу објеката и површина јавне намене, који појединачно за сваку намену или функцију подразумевају сет правила у смислу регулације, нивелације, парцелације, урбанистичких услова за изградњу објеката, посебних услова изградње и сл.

1.4.1. Саобраћајне површине и објекти

1.4.1.1. Категоризација саобраћајница

Саобраћајна веза Неготина са ширим окружењем и надаље ће се одвијати преко државних путева I и II реда, који се кроз подручје Плана воде као примарне градске саобраћајнице. Територијом Плана пролазе деонице државни пут IB реда бр.33, државни пут IB реда бр.35, државни пут IIБ реда бр.398 и државни пут IIБ реда бр.400, које су одређене као саобраћајнице примарне путне мреже, у дужини од 17,1 km. Сабирне улице повезују планиране карактеристичне целине, обезбеђујући својим капацитетом несметано одвијање саобраћаја возилима свих категорија.

Постојећи систем уличне мреже се Планом задржава као принцип формирања уличне матрице насеља. Саобраћајни концепт садржан је у функционалном сегрегирању и рангирању саобраћајница. С обзиром на функционални значај, улице се разврставају у следеће категорије:

- градске магистрале;
- сабирне улице;
- приступне улице; и
- колско-пешачке стазе и паркиралишта.

Градске магистрале и сабирне улице представљају примарну градску мрежу, док приступне улице и колско-пешачке стазе и паркиралишта чине секундарну градску мрежу.

Градске магистрале служе за повезивање појединих делова града са центрима и зонама активности, а у односу на спољну мрежу могу се ослањати на путеве регионалног домета. То су капацитетни потези намењени у првом реду јавном и индивидуалном путничком саобраћају. Своје односе са другим потезима уличне мреже остварују у истом грађевинском нивоу уз обавезну примену семафорске сигнализације. Попречни профил по правилу садржи по две саобраћајне траке по смеру, док је могућа организација и са једном траком по смеру. Могу се организовати са ивичном изградњом тј. грађевинском линијом на

регулационој линији. Подужно кретање пешака и бициклиста организује се унутар регулације саобраћајнице, уз минималне захтеве заштите (ивичњак). Код мешовитог типа градске магистрале није неопходно физичко раздвајање супротних смерова кретања возила и могуће је организовати паркирање ван коловоза. У групу градских магистрала спадају следеће улице које се поклапају са:

ДП I Б реда бр. 33 од km: 185+334 до km 190+634: Бадњевски пут, Србе Јовановића, Аге Рогожинаревића, 12. септембар, Хајдук Вељкова (део) и Кобишнички пут;

ДП I Б реда бр. 35 од km: 66+067 до km 69+334:

ДП II Б реда бр. 400 од km: 0+000 до km: 2+832: улица Радурвачки пут; и

ДП II Б реда бр. 398 од km: 46+020 до km 49+545: улица Буковски пут, Илије Костића, Професора Костића и Карађорђева улица.

Сабирне улице су везни елемент између примарне и секундарне путне мреже. Њихов задатак је да врше дистрибуцију циљног и изворног саобраћаја у оквиру компактних урбанистичких целина. Ивична изградња, вођење пешака и/или бициклиста непосредно уз коловоз, могућа организација капацитета за паркирање у профилу улице итд., указују да се ради о саобраћајници која је више оријентисана на функцију опслуживања локације него на функцију кретања. Сабирне улице чине: Генерала Гамбете (део), Станка Пауновића, Кнез Михајлова, Чучук Станина (део), ЈНА, Тимочка (део), Војводе Мишића, В. Радосављевића, Карађорђева (део), Ђуре Салаја, Косте Тодоровића, Бадњевска (део) и др.

Пристапне улице обухватају најбројнију категорију градских улица које директно опслужују урбанистичке садржаје. Мешовити тип пристапне улице има и додатну функцију сабирања токова у оквиру мање урбане целине, док основни тип искључиво опслужује ивичне садржаје. У ову групу спадају стамбене и пословно трговачке улице намењене искључиво индивидуалном и снабдевачком саобраћају. Коловоз садржи две саобраћајне траке, обостране пешачке стазе, уз могућност организовања паркинга површина.

Паркиралишта су саобраћајни објекти који су организовани за потребе мировања возила као последица функције опслуживања садржаја. Ова неизбежна потреба посебно је актуелна код индивидуалне моторизације пошто путнички аутомобили више од 95% свог радног века проводе у мировању.

Постојећа мрежа саобраћајница се допуњује новим трасама које ће пратити планирани развој насеља са становишта формирања нових стамбених и привредних зона и којима ће се у функционалном и техничком смислу омогући приступ свакој парцели и несметано кретање људи и возила. Укупна дужина планираних саобраћајница износи око 20km, и највећим делом припадају секундарној путној мрежи.

Реконструкција постојеће уличне мреже ће се вршити према приоритетима који се утврђују кроз израду *Плана реконструкције путне мреже*, у коме ће се дефинисати дугорочни развој и динамика одржавања, уз израду базе података путне мреже за територију Неготина, као и израду планова детаљне регулације и техничке документације.

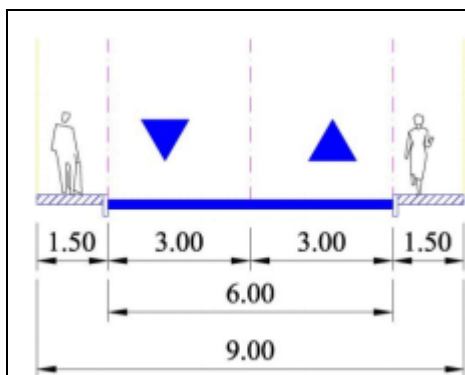
1.4.1.2. Правила регулације за саобраћајну мрежу

Регулација свих улица обухвата коловозну површину и тротоар у променљивој ширини, у зависности од ранга улице (приказано на графичком прилогу *Саобраћајно решење* са регулационим линијама улица и површина јавне намене и нивелационим котама раскрсница улица).

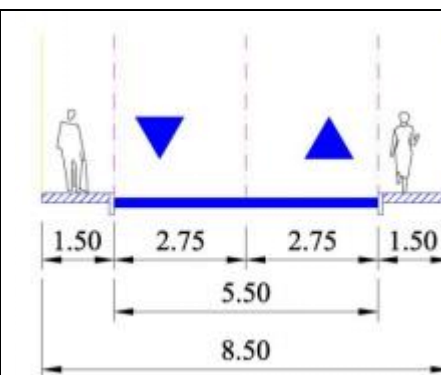
Код планирања нових или проширења постојећих саобраћајница, у зависности од њиховог ранга, регулација се утврђује на следећи начин:

- минимална ширина регулације примарних саобраћајница износи 9,0 m, а за градске магистрале 17,0 m
- минимална ширина регулација секундарних саобраћајница је 8,50 m

За градске магистрале се резервише максимални појас регулације у ширини од 20,0 m, а за сабирне саобраћајнице од 7,5-15,0 m.



Слика 1: Минимални профил
примарних саобраћајница



Слика 2: Минимални профил
осталих саобраћајница

За део примарне саобраћајне мреже за који је оцењено да има задовољавајуће профиле са саобраћајног становишта, Планом се задржава минимално постојећа ширина коловоза, уз могућност побољшања карактеристика, проширивања тротоара, увођења уличног зеленила. У наредним табелама дат је преглед ових саобраћајница, разврстаних према њиховом рангу:

Табела 3 – Градске магистрале

Улица	број саобраћајних трака	планирана минимална ширина улице(без зеленила и паркирања)
Генерала Гамбете (део)	2	Задржава се постојећа ширина (6,0 m)
Милентија Поповића	2	Задржава се постојећа ширина (7,6 m)
Аге Рогожинаревића	2	Задржава се постојећа ширина (9,0 m)
12. септембар	2	Задржава се постојећа ширина (6,0 m)
Тимочка (део)	2	Проширује на местима ужим од 6,0 m
Хајдук Вељкова (део)	2	Задржава се постојећа ширина (7,0 m)
М. Радосављевића Пикија	2	Задржава се постојећа ширина (6,0 m)
Бадњевска (део)	2	Задржава се постојећа ширина (7,5 m)
IX бригаде	2	Задржава се постојећа ширина(6,0 m)

Табела 4 – Сабирне улице

Улица	број саобраћајних трака	планирана минимална ширина улице (без зеленила и паркирања)
Генерала Гамбете (део)	2	Задржава се постојећа ширина (7,0 m)
Станка Пауновића	2	Задржава се постојећа ширина (7,2 m)
Кнез Михајлова	1+П*	Задржава се постојећа ширина (3,2 m)
Чучук Станина (део)	2	Задржава се постојећа ширина (7,0 m)
ЈНА	2+П	Задржава се постојећа ширина (7,0 m)
Тимочка (део)	2	Задржава се постојећа ширина (6,0 m)
Војводе Мишића	2	Задржава се постојећа ширина (6,5 m)
В. Радосављевића	2	Задржава се постојећа ширина (7,0 m)
Карађорђева (део)	2	Задржава се постојећа ширина (7,0 m)

Ђуре Салаја	2	Задржава се постојећа ширина (6,2 m)
Косте Тодоровића	2	Задржава се постојећа ширина (7,0 m)
Бадњевска (део)	2	Задржава се постојећа ширина (6,0 m)

1.4.1.3. Правила нивелације

Ценатар Неготина се налази на надморској висини од 38,50 до 44,50 m. Планом су дате оријентационе коте прелома нивелете осовине саобраћајница и интерполоване коте и падови нивелете осовине саобраћајница, приказане у графичком прилогу.

За постојеће уличне правце који се Планом задржавају, у начелу се задржава постојећа нивелација, с тим да се у фази реконструкције ових праваца нивелација утврђује одговарајућом пројектном документацијом, на основу геодетског снимања и других техничких елемената пројеката.

За планиране саобраћајне правце, сходно конфигурацији терена, предложени подужни нагиби коловоза су од 0,00 до 2,0 % на деоницама саобраћајница до 500 m. Приликом пројектовања, изградње и реконструкције коловоза потребно је обезбедити попречни нагиб коловоза од минимум 2,5% у правцу и максимум 7% у кривини. Попречни нагиб пешачких комуникација мора бити минимум 1%, усмерен од регулационе линије ка коловозу. За израду детаљне урбанистичке и инвестиционо-техничке документације будућих саобраћајница нагибе нивелете је потребно дефинитивно утврдити након геомеханичких испитивања и геодетског снимања терена.

1.4.1.4. Правила парцелације

Парцела јавног пута у начелу се формира у складу са правилима регулације за саобраћајнице у овом Плану, односно планираним профилем саобраћајнице према њеној категорији. У изузетним случајевима које овај План предвиђа, када не постоје просторни услови за спровођење планираног профила, исти може бити променљив, до минималне прихватљиве регулације за саобраћајницу одређене категорије. С обзиром да за израду Плана генералне регулације није урађено геодетско снимање саобраћајних профила у планском обухвату, за формирање парцела пута неопходна је израда ажурног катастарско-топографског плана, на основу кога ће се утврдити границе парцеле пута, у складу са правилима регулације.

За постојеће саобраћајнице у обухвату, чија се регулација Планом задржава и које имају дефинисан коридор, тј. парцелу, задржавају се постојећи елементи регулације, односно постојеће парцеле. У случају локалних потреба за изменом граница парцеле саобраћајнице према грађевинским парцелама у окружењу, иста ће се реализовати урбанистичко-техничким документом измене границе суседних парцела, односно другим урбанистичко-техничким документом у складу са Законом.

За постојеће саобраћајнице које немају у потпуности формиране коридоре, односно спроведене парцеле, парцела улице ће се формирати пројектом парцелације, односно препарцелације, односно другим урбанистичко-техничким документом у складу са Законом.

У случају проширења постојећих саобраћајних коридора или изградње нових саобраћајница, урбанистички инструмент за дефинисање парцела саобраћајница је план детаљне регулације, на основу кога се дефинише/предлаже парцела пута и покреће поступак утврђивања јавног интереса за потребно земљиште.

1.4.1.5. Услови за изградњу саобраћајне мреже и објеката

За све саобраћајнице обавезна је израда одговарајуће пројектне документације, у зависности од степена интервенције (главни пројекти, техничка документација и др.), уз поштовање законске регулативе (Закон о јавним путевима, Закона о безбедности саобраћаја на путевима, Правилник о основним условима које јавни путеви и њихови елементи морају да испуњавају са гледишта безбедности саобраћаја), као и техничких прописа и стандарда из области путног инжењерства за садржаје који су обухваћени пројектима. Код пројектовања јавних путева меродавне су смернице за њихово обликовање утврђене у: Упутству за пројектовање градских саобраћајница, Правилнику о техничким нормативима и условима за јавне путеве (Сл. лист СРЈ, бр. 46/91) и Правилнику о ближим саобраћајно-техничким и другим условима за изградњу, одржавање и експлоатацију аутобуских станица и аутобуских стајалишта (Сл. гласник РС, бр. 20/96).

Путна мрежа

Да би се задовољили захтеви са аспекта организације и безбедности саобраћаја у насељу, у планском периоду насељску мрежу треба пројектовати придржавајући се следећих препорука:

- попречни профили постојеће примарне мреже (градске магистрале и сабирне улице) остају као у постојећем стању, са обавезном реконструкцијом коловозног застора на местима где је то потребно;
- у постојећим, изграђеним насељима, регулација улица остаје непромењена, осим ако постоји потреба за њеном изменом тј. побољшањем саобраћајног решења, нивелације, стварање нове јавне површине и сл.;
- сабирне саобраћајнице пројектовати са минималном ширином коловоза од 6,0 m, са носивошћу коловоза за средњи саобраћај са једностраним нагибом и са припадајућим елементима за рачунску брзину од 50 km/h;
- саобраћајнице секундарне путне мреже (приступне улице, стамбене улице и колски прилази) пројектовати са ширином коловоза минимум 5,50 m за двосмерни саобраћај или са 3,5 m (изузетно 3,0 m) за једносмерни саобраћај, са обезбеђивањем мимоилазница на сваких 100 m и са носивошћу за лаки саобраћај, једностраним нагибом и са свим пратећим елементима;
- прилазе парцелама са коловоза градити од бетона ширине минимално 3,0 m и радијуса 5,0 m са зацељеном атмосферском канализацијом;
- примењивати унутрашње радијусе кривина од 5,0 m, односно 7,0 m тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја због противпожарних услова;
- коловозну конструкцију дефинисати сходно рангу саобраћајнице, меродавном оптерећењу и структури возила, у функцији садржаја попречног профила, подужних и попречних нагиба, као и начина одводњавања застора;
- коловозни застор планирати са завршним слојем од асфалта, а изузетно за приступне и унутарблоковске саобраћајнице могуће је применити коцку, камени застор, одговарајуће еколошке засторе, уз адекватно прилагођавање климатским условима;
- укрштања саобраћајница остварити у нивоу са семафорском или уређеном вертикалном и хоризонталном сигнализацијом;
- одводњавање решавати гравитационим отицањем површинских вода (подужним и попречним падом) у систему затворене канализације;
- ограде, дрвеће и засаде поред јавних путева подизати тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност одвијања саобраћаја; и
- кретање бициклиста и пешака заштитити од саобраћаја моторних возила. На саобраћајницама секундарне путне мреже дозвољава се кретање бициклиста на истој коловозној површини по којој се крећу моторна возила, имајући у виду да се ради о малом обиму саобраћаја и малим брзинама. На улицама осталих функционалних рангова пожељно је физичко раздвајање бициклистичког и моторног саобраћаја, при чему се могу формирати бициклистичке стазе ширине 1,5 m за једносмеран и 2,5 m за двосмерни бициклистички саобраћај. Бициклистичке стазе уз државне путеве обавезно раздвојити појасом заштитног зеленила минималне ширине 2,0 m.

Стационарни саобраћај

- Јавна паркиралишта организовати тако да се постигне максимални капацитет у броју паркинг места.
- Саобраћајнице за прилаз паркинг местима предвидети са бетонским или асфалтним застором.
- Подлоге паркиралишта могу бити макадамске, асфалтне, разне врсте поплочања (камен, бехатон плоче, бетон-трава плоче, итд.) у складу са наменом простора где се граде.
- Уз границу са зоном становања препоручује се заштитни зелени појас најмање ширине 3,0 m.
- Као пратеће објекте јавних паркинга пожељно је обезбедити јавну чесму и тоалет.

Минимални плански параметри за паркирање који се примењују за пројектовање објеката са различитом наменом су:

Табела 5 – Нормативи за димензионисање паркинг-простора

Намена	1 ПМ на:	Намена	1 ПМ на:
Становање	1 стан	Пословање и администрација	60 m ² БГП
Хотел - према категорији	2-10 кревета	Грчки центри	55 m ² БГП
Хотел - апартаманског типа	2 апартамана	Ресторани и кафане	6-8 столица
Дом здравља, апотека	35 m ² БГП	Спортистички објекти	10-14 гледалаца
Школе	1 учioniца	Библиотека, дом културе	7-10 седница
Банке, поште	50 m ² БГП	Производно-прерађивачки објекти	8 запослених

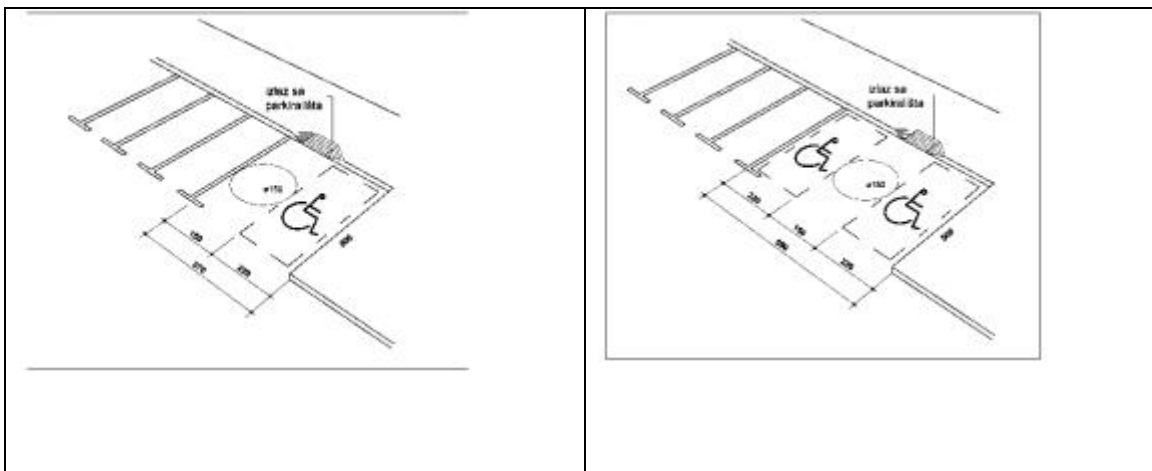
Минимално стандардно место за управно паркирања путничких возила је 4,80x2,30 m, али се предлаже формирање већих паркинг места (5,0x2,5 m), имајући у виду димензије савремених аутомобила. Паркинг место за управно паркирање аутобуса је 12,0x10,50 m. Минимално место за подужно паркирање аутомобила износи 5,5x2,0 m, док је за аутобусе 16,0x3,0 m. Димензије паркинг места код косог паркирања дате су у следећој табели:

Табела 6 – Димензије паркинг-места код паркирања под углом

Тип возила	α°	A	B
Путнички аутомобил	30	4,30	2,20
	45	5,00	2,30
	60	5,30	2,30
Аутобус	45	10,60	4,00
	60	12,00	4,00

Код управног паркирања, димензија паркинг места за особе са инвалидитетом износи 3,70x5,00 m, односно на ширину паркинг места од 2,2 m додаје се простор за инвалидска колица, ширине 1,5 m. Код два суседна паркинг места може се дозволити да користе исти простор за инвалидска колица, односно да ширина два суседна места за особе са инвалидитетом износи 5,90 m (2,20 + 1,50 + 2,20).

Слика 3 – Шема паркинг-места за особе са инвалидитетом



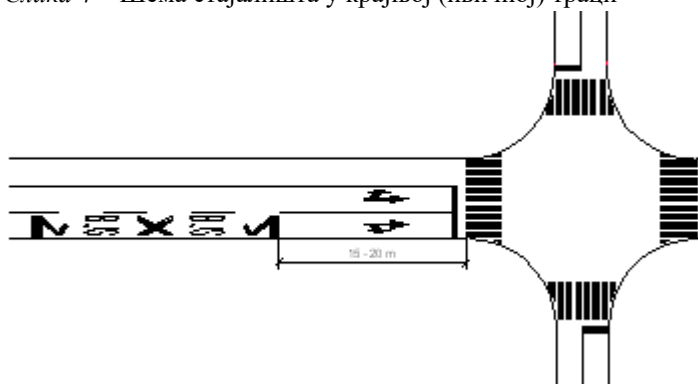
Код планирања паркинг места и тротоара предвидети укошене ивичњаке максималног нагиба 10% и минималне ширине 1,20 m за силазак колица са тротоара на коловоз. Исте рампе предвидети на свим местима где се прелази са тротоара на коловоз или обрнуто.

Стајалишта јавног превоза

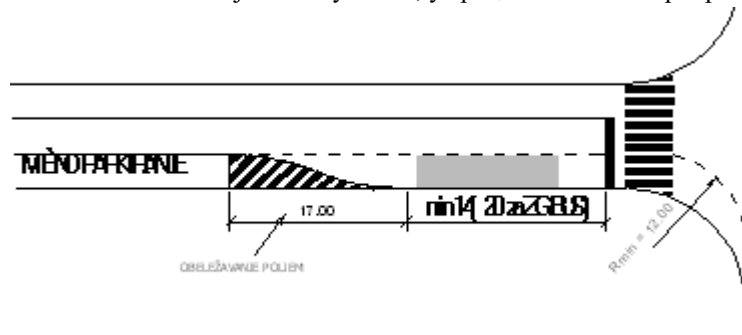
Стајалишта јавног превоза организовати према следећим препорукама:

- стајалиште у проточној траци организовати на минималном растојању од 15 m од раскрснице или у ниши;

Слика 4 – Шема стајалишта у крајњој (ивичној) траци

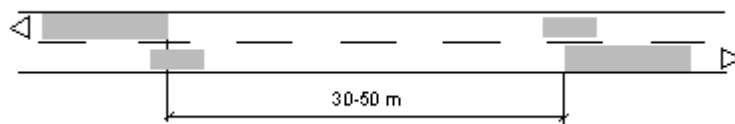


Слика 5 – Шема стајалишта у ниши, у траци за ивично паркирање

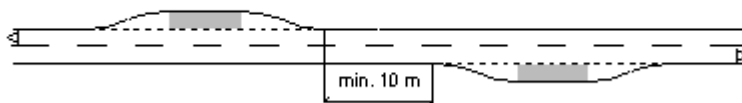


- минимално растојање стајалишта у траци за супротне стране је 30 m, док је то растојање код стајалишта у ниши минимално 10 m.

Слика 6 – Правилно лоцирана стајалишта у траци за супротне смерове



Слика 7 – Правилно лоцирана стајалишта у ниши за супротне смерове



1.4.2. Јавна комунална инфраструктурна мрежа

1.4.2.1. Општи услови изградње инфраструктурне мреже и објеката

Изградњу и реконструкцију јавне комуналне инфраструктуре – система водоснабдевања, канализације, атмосферских и фекалних вода, електроснабдевања, топлотне, телекомуникационе мреже и кабловског дистрибутивног система, као и објеката у склопу функционисања система, реализовати у складу са важећим законским прописима, правилницима и нормативима.

Инфраструктурну мрежу у обухвату Плана у начелу планирати као подземну, уз обезбеђење коридора у постојећим и планираним саобраћајним и другим јавним површинама. Ово подразумева да се код реконструкције постојеће мреже предвиди њено каблирање, уз обезбеђење одговарајућих прикључака на исту, а нову мрежу планирати искључиво као подземну. Изузетно, у деловима насеља са мањим густинама, на подручјима где месни услови (појас регулације, ширина тротоара) то дозвољавају, могуће је планирати реконструкцију или наставак изградње постојеће ваздушне мреже (електроенергетских и тт-каблова).

1.4.2.2. Општа правила регулације инфраструктурне мреже

Трасе и објекти јавне инфраструктурне мреже постављају се по правилу у коридоре површина јавне намене (саобраћајнице и друге површине јавне намене), а изузетно, могу се постављати и на другом земљишту, уз обезбеђење Законом прописаних услова (закуп земљишта, право службености пролаза и сл.).

У циљу обезбеђења коридора за различите инфраструктурне системе у појасу регулације, потребно је синхронизовати њихову изградњу на бази синтезних пројеката инфраструктуре (приликом реконструкције или изградње саобраћајница и других површина јавне намене), односно усаглашених пројеката појединих система.

1.4.2.3. Посебни услови и ограничења – заштита инфраструктурних коридора

У складу са специфичностима изградње и експлоатације, законским прописима и правилницима који третирају одређене инфраструктурне система, успоставља се режим заштите односно услови изградње у прописаним заштитним зонама и појасевима појединих инфраструктурних система.

Електроенергетска мрежа:

ДВ 400 kV – минимум 40 m обострано од хоризонталне пројекције далековода

ДВ 220 kV – минимум 30 m обострано од хоризонталне пројекције далековода

ДВ 110 kV – минимум 25 m обострано од хоризонталне пројекције далековода

ДВ 35 kV – минимум 15 m обострано од хоризонталне пројекције далековода

ДВ 10 kV – минимум 2 m обострано од хоризонталне пројекције далековода

Могуће су и мање ширине заштитних појаса од горе наведених, уколико су обезбеђени услови садржани у Правилнику о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV (Службени лист СФРЈ бр. 65/88, Службени лист СРЈ бр. 18/92) и Правилнику о границама излагања нејонизујућим зрачењима (Службени гласник РС, број 104/09).

У заштитном појасу далековода није дозвољена изградња објеката високоградње и садња вегетације високог растиња које се својим растом може приближити на мање од 5m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110kV . Евентуална изградња испод или у близини заштитног појаса условљена је Техничким прописима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV (Сл. лист СФРЈ, бр. 65/88). У случају градње испод или у близини далековода 110 - 400 kV, потребна је сагласност ЈП Електромрежа Србије. Препорука је планирати изградњу објеката ван заштитног појаса далековода 110 - 400 kV, како би се избегла израда Елабората о могућностима градње планираних објеката у заштитном појасу далековода и евентуална адаптација или реконструкција далековода. Такође препорука је и да минимално растојање планираних објеката, пратеће инфраструктуре и инсталација, од било ког дела стуба далековода буде 12 метара, што не искључује потребу за Елаборатом.

За изградњу у заштитном појасу далековода напонског нивоа 110 - 400 kV важе следећи посебни услови:

- Обавезна је израда елабората, у коме се даје тачан однос предметног далековода и објекта који ће се градити, уз задовољење горе поменутих Техничких прописа. Сагласност на елаборат даје надлежни управљач система.
- Приликом израде елабората прорачуне сигурносних висина и удаљености урадити за температуру проводника +80°C, за случај да постоје надземни делови, у складу са техничким упутством ТУ-ДВ-04.
- Приликом извођења радова као и касније приликом експлоатације планираних објеката, водити рачуна да се не наруши сигурносна удаљеност од 5m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110kV

Топловодна мрежа:

Заштитне цеви у које се постављају
топловодне инсталације - 1 m обострано од ивице цеви

У заштитној зони је забрањена изградња објеката високоградње. Услове за изградњу објеката у непосредној близини топловодне мреже издаје надлежно предузеће – управљач система.

Гасоводна мрежа:

У обухвату Плана генералне регулације не постоји изграђена гасоводна мрежа и објекти, али се перспективно планира изградња овог система, за коју је концепцијом уређења предвиђена израда посебне студије и генералног пројекта. Овим условима дефинишу се заштитне зоне гасоводне мреже и објеката, у циљу "чувања" коридора и површина за њихову будућу изградњу, као и заштите ове инфраструктуре након њене изградње.

Магистрални гасовод ($p = 50 \text{ b}$) - 30 m обострано од ивице гасоводне цеви

Разводни гасовод ($p = 50 \text{ b}$) - 30 m обострано од ивице гасоводне цеви

Дистрибутивна разводна
гасоводна мрежа ($p = 6/12 \text{ b}$) - 3 m обострано од ивице гасоводне цеви

Дистрибутивна разводна
гасоводна мрежа ($p = 4 \text{ b}$) - 1 m обострано од ивице гасоводне цеви

ГМРС - 50 m у радијусу

МРС - 15 m у радијусу

Телекомуникациона мрежа и објекти:

Утврђена зона заштите према прописима износи:

Оптички кабл - 1 m обострано од хоризонталне
пројекције кабла

(ужи појас заштите)
- 4 m (шири појас заштите)

Приступни чвор - нема заштитне зоне

Максимална површина земљишта за приступни чвор је 100m^2 .

У ужем заштитном појасу није дозвољена изградња. Изградња у ширем заштитном појасу, као и укрштање са другим инфраструктурним системима, условљено је прописима и условима надлежног управљача телекомуникационе инфраструктуре.

Водоводна мрежа:

Главни цевовод - 2,5 m обострано

Ширина појаса заштите цевовода ван насеља одређује се у односу на пречник цевовода обострано.

У заштитној зони је забрањена изградња објеката, изузев објеката инфраструктуре, а евентуална укрштања са осталом инфраструктуром врше се по важећим прописима и нормативима, уз обострану заштиту и под углом од 90° . Услове за изградњу објеката у непосредној близини цевовода издаје надлежно предузеће – управљач система.

Канализациона мрежа:

Канализациона мрежа и колектор - 1,5 m обострано

У заштитној зони је забрањена изградња објеката, изузев објеката инфраструктуре, а евентуална укрштања са осталом инфраструктуром врше се по важећим прописима и нормативима, уз обострану заштиту и под углом од 90° . Услове за изградњу објеката у непосредној близини цевовода издаје надлежно предузеће – управљач система.

Водопривредни објекти:

Дренажни канал

- Обострано обезбедити по 5 m инспекцијске стазе.

Ретензија

- На основу претпостављених максималних вода дефинисати максималну површину ретензије и то прогласити водним земљиштем.

У овим зонама је забрањена изградња објеката, садња дрвећа, копање земље и извођење других радова којима се ремети функција или угрожава стабилност објеката (мелиорационих канала), односно којима се ремети редовно одржавање ових објеката.

За изградњу нових или реконструкцију постојећих објеката, као и за извођење других радова који могу утицати на промене у водном режиму, потребно је обезбедити водне услове и водну сагласност, у складу са Законом о водама.

Санитарна заштита водоизворишта:***Зона III – шира зона санитарне заштите***

У зони III не могу се градити или употребљавати објекти и постројења, користити земљиште или вршити друге делатности, ако то угрожава здравствену исправност воде на изворишту, и то:

- Трајно подземно и надземно складиштење опасних материја и материја које се не смеју директно или индиректно уносити у воде;
- Производња, превоз и манипулисање опасним материјама и материјама које се не смеју директно или индиректно уносити у воде;
- Комерцијално складиштење нафте и нафтних деривата;
- Испуштање отпадне воде и воде која је служила за расхлађивање индустријских постројења;
- Изградња саобраћајница без канала за одвод атмосферских вода;
- Експлоатација нафте, гаса, радиоактивних материја, угља и минералних сировина;
- Неконтролисано депоновање комуналног отпада, хаварисаних возила, старих гума и других материја и материјала из којих се могу ослободити загађујуће материје испирањем или цурењем;
- Неконтролисано крчење шума;
- Изградња и коришћење ваздушне луке;
- Површински и подповршински радови, минирање тла, продор у слој који застире подземну воду и одстрањивање слоја који застире водоносни слој, осим ако ти радови нису у функцији водоснабдевања;
- Одржавање ауто и мото трка.

Зона II – ужа зона санитарне заштите

У зони II не могу се градити или употребљавати објекти и постројења, користити земљиште или вршити друге делатности, ако то угрожава здравствену исправност воде на изворишту, и то:

- Изградња или употреба објеката и постројења, коришћење земљишта или вршење друге делатности из Члана 27. Правилника о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања (Службени гласник Републике Србије, број 92/2008);
- Стамбена изградња;
- Употреба хемијског ђубрива, течног и чврстог стајњака;
- Употреба пестицида, хербицида и инсектицида;
- Узгајање, кретање и испаша стоке;
- Камповање, вашари и друга окупљања људи;
- Изградња и коришћење спортских објеката;
- Изградња и коришћење угоститељских и других објеката за смештај гостију;
- Продубљивање корита и вађење шљунка и песка;
- Формирање нових гробаља и проширење капацитета постојећих.

Зона I – зона санитарне заштите

У зони I не могу се градити или употребљавати објекти и постројења, користити земљиште или вршити друге делатности, ако то угрожава здравствену исправност воде на изворишту, и то:

- Изградња или употреба објеката и постројења, коришћење земљишта или вршење друге делатности из Члана 28. Правилника;

- Постављање уређаја, складиштење опреме и обављање делатности који нису у функцији водоснабдевања;
- Кретање возила која су у функцији водоснабдевања ван за то припремљених саобраћајница, прилаз возилима на моторни погон која нису у функцији водоснабдевања, коришћење пловила на моторни погон, одржавање спортова на води и купање људи и животиња;
- Напајање стоке;
- Узгајање рибе ради комерцијалног изловљавања.

1.4.2.4. Правила за изградњу инфраструктурне мреже и објеката

Правила за изградњу електроенергетске мреже

- Сви водови (далеководна и нисконапонска мрежа) морају бити кабловски, подземни, ако су у близини запаљивих или експлозивних материјала, складишних простора, паркинга за камионе, отворених радних простора, и сл.;
- Подземни водови се полажу у тротоару на дубини од 1,0m, на растојању 0,5m од регулационе линије, у зеленој површини или путном земљишту на дубини од 0,8m, или у профилу саобраћајнице, на дубини од 1,0m;
- Подземни водови који се не полажу у регулационом појасу саобраћајнице, полажу се на најмањој удаљености 0,5m од подземних делова објекта, на дубини од 0,8-1,0m;
- Стубови нн-мреже до 1kV постављају се у тротоару, на 30cm од ивичњака, а ако улица нема тротоар у коловозу уз регулациону линију, с тим да не ометају улазе у дворишта и не угрожавају безбедност објеката и људи;
- Ако се у истом рову полажу и водови других инсталација морају се задовољити минимална прописана растојања заштите;
- У истом рову никада не полагасти електроенергетске водове и топоводе или пароводе;
- Растојање прикључног стуба до места прикључка на објекту не треба да буде веће од 30m;
- Светилке јавне расвете, стубови и канделабри, постављају се уз регулациону линију или 30cm од ивичњака, а није дозвољено њихово постављање изнад других подземних инсталација и средином тротоара;
- За осветљење фасада, споменика, групација зеленила, паноя и сл., користити рефлекторе монтиране на стубовима и постолјима, на фасадама, уређеним зеленим и поплочаним површинама, и сл.;
- Трафостанице градити као МБТС или зидане у ужој зони корисника, на прописним растојањима од постојећих и планираних објеката, а због недостатка простора трафостанице могу бити смештене у посебне просторије унутар објекта;
- Растојање трафостанице од стамбеног објекта: минимално 3,0m;
- Трафостанице морају имати приступ за допрему, монтажу и одржавање опреме, као и приступ ватрогасном возилу.
- Новопланирану 35 kV и 10 kV мрежу градити подземно у кабловској канализацији директно полагањем у земљу у централним и градским зонама, а ваздушно на бетонском стубовима, у зонама индивидуалног становања, мањих густина и ван грађевинског подручја;
- Нисконапонску мрежу изводити подземно у тротоарима, а ако се изводи ваздушно на бетонском стубовима и са самоносећим кабловским снопом (СКС).

Правила за изградњу термоенергетске мреже

- Топловодне инсталације се полажу на дубини од 0,80-1,0m, на растојању 1,0m од регулационе линије;
- У истом рову се не полагају електроенергетски водови и топоводи или пароводи;
- Гасоводна мрежа се полаже подземно, изван конструкције саобраћајнице;
- Код паралелног вођења са другим подземним инсталацијама гасовод мора бити удаљен минимално 0,40m, а код укрштања 0,20m; уколико није могуће постићи ова растојања дозвољено је и мање, уз уградњу обавезне заштитне опреме;
- Дубина укопавања гасовода, зависно од теренских услова, дефинисана је минималним надслојем земље изнад горње ивице цеви. У габариту саобраћајнице износи 1,30m изнад горње ивице заштитне

- цеви, а на осталим теренима уобичајено око 0,80m;
- Минимална дубина гасовода при укрштању са путевима износи 1,0m, а са железничком пругом 1,50m;
 - Гасовод се полаже у ров ширине $50\text{cm} + d$ (d = пречник гасовода).

Правила за изградњу телекомуникационе мреже

- Трасе постојећих оптичких и мрежних каблова задржавају се ако су у појасу тротоара или у зеленој траци улице и ако не угрожавају локацију других планираних објеката;
- За полагање каблова потребно је обезбедити простор у тротоарима постојећих или планираних улица или у путном земљишту државних путева, на дубини од 1,0m; Ако улица нема тротоар каблови се полажу на 0,5m од регулационе линије;
- Мрежу полагати у супротној страни улице од планиране или изведене електромреже, где је то могуће;
- Минимална удаљеност тт-кабла и енергетског кабла напона до 10kV износи 0,5m, а напона преко 10kV 1,0m; ако ови услови не могу да буду испоштовани, треба применити заштитне мере (постављање електро-каблова у гвоздене цеви, тт-каблова у ПВЦ или ПЕ цеви и предвидети уземљење електро-каблова напона преко 250V, са уземљивачима на минималном растојању 2,0m од тт-кабла;
- Укрштање са електро-кабловима се изводи по правилу под углом од 90° , али не сме бити мање од 45° ; Вертикално растојање при укрштању не може бити мање од 0,3m за електро-каблове напона до 250V, односно 0,5m за напоне преко 250V;
- Ако се у истом рову полажу и водови других инсталација морају се задовољити минимална прописана растојања, или посебни услови заштите, прописани од стране управљача тт-мреже;
- Минимална удаљеност тт-каблова од стубова електро-мреже износи: за стубове водова напона до 110kV 10m, напона до 220kV 15m, а напона до 380kV 25m;
- Растојање каблова од подземних делова објеката: минимално 0,5m;
- Базне радио-станице се могу постављати на јавним слободним површинама или на одговарајућем објекту;
- Јавне телефонске говорнице могу се постављати на местима где постоји могућност полагања прикључног кабла и где је фреквентност људи велика: на прилазима и у јавним објектима (школе, железничке и аутобуске станице, спортски објекти, објекти културе, и сл.), на трговима, тротоарима улица, парковима и другим просторима где њихове локације не ометају пешачки и други саобраћај, не затварају улазе, прилазе и слично.

Правила за изградњу водоводне мреже

- Трасу водоводне мреже полагати у појасу регулације улице, или у зелени појас;
- Трасу полагати са једне стране улице или обострано зависно од ширине уличног фронта;
- Улична мрежа се поставља испод коловоза, на 1,0m од његове ивице;
- Дубина укопавања: минимална 1,0 - 1,2m;
- Трасе ровова за полагање водоводне инсталације се постављају тако да водоводна мрежа задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре. Минимално растојање од других инсталација је 1,0 m, изузетак се врши у зонама где није могуће испуњење услова али тако да не сме угрожавати стабилност осталих објеката (мин. 0,5 m);
- Није дозвољено полагање водоводне мреже испод објеката високоградње. Минимално одстојање од темеља објеката износи 1,0 m, али тако да не угрожава стабилност објеката;
- Минимална дубина изнад водоводних цеви износи 1,0 m мерено од горње ивице цеви, а на месту прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода;
- Водоводне инсталације се постављају изнад инсталација фекалне канализације на одстојању мин. 2ДН;
- На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за мин. 1,0 m са сваке стране;

- На траси предвидети постављање довољног броја надземних противпожарних хидраната;
- Приликом реализације водовода треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, извођење, и одржавање мреже;
- По завршеним радовима на монтажи и испитивању мреже треба извршити катастарско снимање изграђене водоводне мреже и добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација;
- Све асфалтиране и зелене површине вратити у првобитно стање након завршених радова;
- Израдити главне пројекте за реконструкцију постојеће и изградњу нове водоводне мреже;
- Пројектовање и изградњу објеката водовода вршити у сарадњи са надлежном комуналном кућом и на њих од надлежних прибавити сагласност;
- За коришћење воде у технолошком поступку производње (техничка вода) у планираним индустријским и радно комерцијалним зонама потребно је обезбедити воду из сопствених изворишта - бунара, а воду за санитарно хигијенске потребе прикључењем на јавни водовод.

Правила за изградњу канализационе мреже

- Трасу канализације полагати у појасу регулације улице, или у зелени појас;
- Положај планиране канализационе мреже је у појасу регулације саобраћајница, односно око осовине пута;
- У улицама чија ширина регулације не дозвољава постављање обе канализације, поставити само фекалну канализацију. Атмосферске воде из поменутих улица, потребно је прикупити пре раскрсница са саобраћајницама у којима је планирано постављање атмосферске канализације и укључити их у атмосферске канале;
- Дубина укопавања: минимално 1,0m;
- Трасе ровова за полагање цевовода канализације се постављају тако да задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре. Минимално растојање од других инсталација је 1,0 m, изузетак се врши у зонама где није могуће испуњење услова али тако да не сме угрожавати стабилност осталих објеката;
- Није дозвољено полагање канализације испод објеката високоградње. Минимално одстојање од темеља објеката износи 1,0 m, али тако да не угрожава стабилност објеката;
- Минимална дубина изнад канализационих цеви износи 1,5 m мерено од горње ивице цеви, а на месту прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег вода канализације;
- Водоводне инсталације се постављају изнад инсталација фекалне канализације на одстојању мин. 2ДН;
- На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за мин.1,0 m са сваке стране;
- На траси предвидети изградњу довољног броја ревизионих шахтова на прописаном растојању од 160-200ДН, макс. 45,0 m;
- Приликом реализације канализације треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, извођење и одржавање мреже;
- По завршеним радовима на монтажи и испитивању мреже треба извршити катастарско снимање изграђене мреже и исте унети у катастарске планове подземних инсталација;
- Све асфалтиране и зелене површине вратити у првобитно стање након завршених радова;
- Израдити главне пројекте за реконструкцију постојеће и изградњу нове мреже;
- Пројектовање и изградњу објеката канализације вршити у сарадњи са надлежном комуналном кућом и на њих од надлежних прибавити сагласност.

Правила за изградњу водопривредних објеката

Правила за изградњу се не утврђују овим Планом. Условљена су посебним технолошким захтевима и дефинишу се посебним пројектима, у складу са техничким, технолошким и локацијским условима, а на основу Закона о водама (Службени гласник РС, бр. 30/10).

За постојеће водопривредне објекте – каналску мрежу у обухвату Плана – утврђују се инспекцијске стазе, обострано у ширини од 5,0m. У деловима где су уз канал изграђене саобраћајнице, исте се могу користити као инспекцијске стазе, без формирања посебних површина за ову намену.

1.4.3. Комуналне површине

1.5.4.1. Објекти и површине у функцији управљања отпадом

Планом се задржава постојећа локација градске депоније (на кат. парцелама 10250, 10252/1, 10252/2, 10252/3, 10252/4, 10252/5, 10538, 10539, 10540, 10541, 10542, 10544, 10545, 10546 део 10543 – пут и део 11747 – пут), као локација будуће трансфер-станице за општину Неготин, када се реализује регионални систем депоновања отпада на регионалној депонији у Зајечару.

Након завршетка овог процеса, односно затварања постојеће депоније, потребно је извршити санацију и рекултивацију локације у складу са постојећим Главним пројектом ("Хидрозавод ДТД" а.д. Нови Сад). Упоредо са тим, потребно је регулисати правно-имовинске односе на земљишту (приватно власништво, Општина Неготин, "Крајина вино"), односно формирати јединствену парцелу за цео комплекс. У складу са потребама планиране трансфер-станице на предметној локацији, могуће је прибављање новог земљишта у циљу заокруживања локације, и то у граници обухвата Плана (није дозвољено ширење предметне комуналне површине на пољопривредном земљишту изван планског обухвата).

При формирању комплекса је неопходно водити рачуна о обезбеђивању одговарајућег саобраћајног приступа са јавног пута (Радујевачки пут), имајући у виду врсту и интензитет планираног саобраћаја.

За садржаје трансфер-станице, обим и начин одлагања и евакуације отпада, овим Планом се не прописују посебна правила. Услови за изградњу наведених садржаја на дефинисаној локацији утврђују се посебним пројектима, у складу са технолошким и другим захтевима, уз обезбеђење мера заштите простора које се утврђују Студијом о процени утицаја на животну средину у фази пројектовања и реализације садржаја.

Плански услови у погледу планирања и пројектовања наведених садржаја односе се на услове заштите коридора државног пута (непосредни појас заштите износи 10,0m од земљишног појаса пута, односно појас контролисане градње 10,0m од границе земљишног појаса), појас заштитног зеленила према спољној граници Плана (пољопривредном земљишту у окружењу), као и заштиту постојећих и планираних инфраструктурних коридора.

1.4.3.2. Пијаце

Зелена пијаца

Планом се задржава постојећа локација зелене пијаце, на површини од 1,14ha, на к.п. бр. 118. У начелу се задржава постојећа концепција отворене пијаце са појединачним објектима (управе, комерцијалног типа и др.).

Постојећи комплекс је реконструисан.

У случају захтева за новом реконструкцијом комплекса, исту је могуће реализовати на бази постојеће документације за уређење, која је компатибилна са решењима овог Плана, и то издавањем локацијске и грађевинске дозволе за планиране садржаје, у складу са потребама и могућностима локалне управе.

Уколико се укаже потреба и могућност формирања нових мањих комплекса зелених пијаца унутар градског подручја (у периферним деловима насеља), њихова реализација се спроводи на дефинисаним (прибављеним) локацијама, на бази одговарајућег пројекта уређења. Ове пијаце се по правилу предвиђају са основним садржајима за примарно снабдевање (искључиво отвореног типа), док ће се шири спектар пијачних услуга и даље развијати на градској зеленој пијаци. Локалне пијаце морају да задовоље минимум урбанистичких и планских критеријума који се огледају у следећем:

- потребно је обезбедити одговарајући колски (снабдевачки) и пешачки приступ локацији;

- локацију је потребно комунално опремити (санитарни чворови, одводњавање и прање платоа и сл.);
- локацију је потребно оградити и обезбедити услове за одлагање комуналног отпада (са условима за његову несметану евакуацију);
- комплекси су отвореног типа (искључиво пијачне тезге), не предвиђа се изградња комерцијалних садржаја затвореног типа;
- комплекси су намењени искључиво продаји пољопривредних производа.

Сточна пијаца

Локација за сточну пијацу се, уместо садашње на к.п. 6162/1, планира у оквиру комплекса постојећег вашаришта. Обзиром на садашњи ниво опремљености, а у циљу задовољења санитарних и техничких стандарда за ову намену, у оквиру дела комплекса предвиђеног за сточну пијацу потребно је предвидети следеће садржаје:

- управну зграду (са ветеринарском и санитарном инспекцијом и сл.),
- дезобаријере,
- појила,
- ваге за мерење животиња и камионске ваге,
- јавни санитарни чвор,
- простор за прање и дезинфекцију транспортних средстава,
- карантин за животиње и др.

Промет робе врши се из возила, наменских боксова и са везова. У оквиру сточне пијаце могу се продавати и занатски производи везани за садржај делокруга рада пијаце: делови механизације, ужарски производи, половне машине, алати, саднице и др.

Обзиром да сточна пијаца егзистира у оквиру јединственог полифункционалног комплекса, потребно је – уз претходну анализу укупних потреба, капацитета и режима коришћења комплекса – а на бази урбанистичког пројекта и интегралног пројекта уређења, дефинисати све потребне садржаје, површине неопходне за њихово функционисање, могућност заједничког коришћења појединих садржаја за више намена (управне зграде, сервисни садржаји, паркинг-простор) и др.

Кванташка пијаца

Кванташка пијаца као организовани облик продаје пољопривредних производа на велико не постоји на подручју насеља Неготин. Ову намену је, према потребама насеља, могуће организовати у оквиру опредељене комуналне површине вашаришта, која својом укупном плански дефинисаном површином од око 31,4 ha задовољава просторне потребе постојећих, али и нових садржаја комплементарних основној намени.

На основу исказане потребе или приватне инвеститорске иницијативе, која се посебно може очекивати у светлу планског афирмисања развоја приградске пољопривреде и снабдевања насеља Неготин пољопривредним производима – могуће је формирање кванташке/их пијаце/а и ван предложене локације, и то у зони пољопривредног земљишта изван грађевинског подручја насеља. Ове садржаје је могуће планирати на опредељеној локацији која мора да има обезбеђене основне саобраћајне и инфраструктурне претпоставке.

Комплекс кванташке пијаце треба у функционалном, урбанистичком и организационом смислу да задовољи следеће услове:

- поред продајног простора потребно је да садржи и: јавни санитарни чвор, ваге, мању управну зграду (по потреби – са санитарном, тржишном инспекцијом и сл.) и др.;
- на кванташкој пијаци врши се промет робе са обележених продајних места за возила, која се налазе искључиво на асфалтном делу пијаце;
- прометују се пољопривредни производи, огревно дрво и креч на велико и мало;
- у случају постојања сточне и кванташке пијаце на истој локацији, ове намене се морају третирати као две независне функционалне целине;
- пијачни платои морају имати одговарајућу подлогу (бетон, асфалт) која омогућава чишћење и прање површина;

- у оквиру комплекса треба да постоји минимално 20% зелених површина;
- комплекс пијаце ограђује се транспарентном оградом са капијама;
- унутрашње комуникације морају бити јасно дефинисане: путеви купаца и путеви робе;
- паркинг-површине је потребно решавати унутар комплекса, али изван површина намењених за организовање кванташке продаје.

1.4.3.3. Гробље

За постојећи комплекс градског гробља предвиђене су мере реконструкције и уређења у постојећим границама, у смислу додатног инфраструктурног опремања (водоводна и електро-мрежа, јавне чесме).

Обзиром да у оквиру постојећег комплекса не постоје просторни услови за изградњу додатних пратећих садржаја, у случају потребе изградње истих, као и за проширење површина за сахрањивање (изградња породичних гробница) предвиђа се проширење комплекса на к.п. 6179 (површине 3,28 ha). Проширење и уређење целокупног комплекса реализује се на основу урбанистичког пројекта (обзиром да се ради о земљишту у јавној својини које је инфраструктурно опремљено) и пројекта уређења којим ће се дефинисати сви потребни садржаји и њихова организација. У случају перспективног проширења капацитета на плански резервисаним површинама на к.п. бр. 6193/5 и 6193/6, које представљају неуређено и неопремљено грађевинско земљиште, потребна је израда одговарајућег урбанистичког плана.

При формирању нових предвиђених површина у функцији гробља, Планом се дефинишу основна правила за изградњу и уређење, као смернице за изграду одговарајуће урбанистичке документације:

- Комплекс се ограђује оградом минималне висине 2m
- Комплекс треба да садржи: површине за сахрањивање, саобраћајне површине, зелене површине и објекте у функцији гробља.
- *Површине за сахрањивање:* гробови у низу, гробнице, гробови за урне, при чему је укупна површина свих површина за сахрањивање минимално 50% од површине комплекса гробља.

Табела 7 – Основни елементи за димензионисање површина за сахрањивање

Гробна места	димензије (m)	брuto површина
гробнице -двојне	2,50 x 2,75	око 12,0 m ²
гробови у низу	2,20 x1,0 и 2,30 x1,10	око 5,0 m ²
гробови за урне		око 1,2 m ²

- Гробна места се орјентишу у правцу исток-запад (могућа су минимална одступања) са обележјем код главе на западу.
- Сваком гробном месту обезбедити пешачки прилаз са најмање три стране мин. ширине 0,6 m.
- Максимална удаљеност гробног места од колског прилаза износи 20 m.
- *Саобраћајне површине у комплексу гробља:* свечани приступни трг, трг за испраћај, интерне комуникације, при чему је њихова укупна површина око 18% од површине комплекса гробља
 - Свечани приступни трг је у зони главног улаза, са административно-комеморативним објектом
 - Трг за испраћај је поплочана површина са капелама и евентуално храмом
 - Систем интерних комуникација планирати као јединствену, претежно ортогоналну функционалну целину, састављену од: алеја (ширине око 6m), стаза за испраћај (ширине око 5m) и приступних стаза уз гробна поља (ширине око 3m)
- *Зелене површине у комплексу гробља:* заштитно-изолациони појас, зелене површине око централних тргова и објеката, зелене површине парцела, линеарно зеленило (дрвореди) алеја, при чему је њихова укупна површина око 30% од површине комплекса гробља.
 - Заштитно-изолационо зеленило треба да чини високо дрвеће листопадних и четинарских врста, са већим учешћем четинарских врста (однос четинарских и листопадних врста треба

- да је 60:40%), како би његова функција у заштити од неповољних услова средине била омогућена и у зимском периоду
- Зелене површине око централних тргова уредити као репрезентативне, уз коришћење листопадних и четинарских врста дрвећа и жбуња, као и цветних врста
 - Зелене површине парцела уредити тако да се поштују минимална одстојања стабла од гробних места (минимум 1,5 m)
 - Линеарно зеленило алеја је у виду обостраних дрвореда, са врстама лишћара и четинара које немају изразито развијен коренов систем, како не би дошло до подизања застора стаза или споменика. Стабла ниског и средњег пораста треба поставити тако да буду најмање 1,5 m удаљена од околних стаза и гробних места, а изразито високе врсте треба удаљити и више
- *Објекти у комплексу гробља:* административно-комеморативни објекат, капеле, храм са црквеним домом, економски објекат са гаражом за службена возила, објекат са локалима (пратећим садржајима у функцији гробља), сабирно место за смеће, при чему је укупна површина свих објеката до 2% од површине комплекса гробља
- Административно-комеморативни објекат планирати у зони главног пешачког и колског улаза. Објекат поред улазног хола, канцеларија и санитарног чвора за запослене, треба да садржи и санитарни чвор за посетиоце (са приступом са трга).
 - Капела је приземни зидани објекат оријентације запад-исток, улаз са запада и апсида на истоку, димензија око 5x6 m. Број капела зависи од величине комплекса гробља. Са источне стране капеле омогућити прилаз службеном – погребном возилу. Пожељно је испред капела планирати трем наткривен делимично транспарентним материјалом
 - Објекте са локалима за продају свећа, цвећа, погребне опреме и каменорезачких производа лоцирати у зони главног пешачког улаза. Број локала зависи од величине комплекса гробља
 - У економском дворишту је објекат са просторијама за раднике гробља, са санитарним блоком и тушевицама, радионицама и гаражом за погребна возила. Економско двориште је могуће оградити, у циљу визуелног одвајања, зиданом озелењеном оградом минималне висине 2 m
 - Сабирно место за одлагање смећа за комплекс гробља је ограда простор у економском дворишту, одакле се одвози возилима градске чистоће. Предметни простор оградити пуном-зиданом оградом висине минимално 2 m. Подлога је од материјала који се лако одржавају и имају одговарајућа механичка својства
- *Мобилијар у комплексу гробља:* чесме, фонтане, клупе, корпе за смеће
- Осим чесме-фонтане на испраћајном тргу, предвидети и јавне чесме на целој површини гробља. Мрежу чесми предвидети равномерно (1 чесма на површини од 2 ha)
 - Планирати клупе уз пешачке стазе, уз ивице главних алеја, по ободу тргова.

1.4.4. Јавне зелене површине

Изградња и уређење јавних зелених површина реализује се на основу пројеката уређења који се израђују на ажурним геодетским подлогама са учртаном постојећом вегетацијом и инфраструктуром.

Урбанистички инструмент за реализацију компактних јавних зелених површина (паркови, зелене површине стамбених или спортско-рекреативних комплекса, површине у оквиру комплекса јавне намене и др.) је урбанистички пројекат који се израђује за цео комплекс.

Мање и једноставније јавне зелене површине (скверове, тргове, зеленило око јавних објеката или других објеката за јавну употребу и сл.) је могуће реализовати директно на основу овог Плана и одговарајућег пројекта уређења.

За сложене комплексе, као што је формирање парк-шума, потребна је израда одговарајућег урбанистичког плана (плана детаљне регулације) којим се утврђују сви елементи коришћења и уређења простора, површина јавне намене и друго.

1.5.4.1. Општа правила за уређење зелених површина

Партерна решења зелених површина је потребно ускладити са наменом и функцијом зелене површине, тако да се не угрозе постојеће вредности зелене површине.

Нивелациона решења је неопходно ускладити са конфигурацијом терена и осталим локацијским условима.

Избор врста дрвећа за дрвореде је неопходно усагласити са трасама подземних инсталација – испоштовати потребна минимална одстојања:

- од водовода 1,5m,
- од канализације 2,5m,
- од топловода 3,0m,
- од електроинсталација 2,0m,
- од тт-инсталација 1,5m,
- односно у складу са важећим техничким прописима.

Избор врста за озелењавање се усаглашава са наменом и функцијом зелене површине, као и са условима средине. Избор врста за дрвореде се усаглашава са ширином улице, уз утврђивање адекватних растојања између садница – у зависности од врсте и прилаза објектима. За дрворедне саднице обезбедити отворе за садњу минималног пречника 1,2m и минималног растојања од објекта 3,0m.

Однос површина – поплочања, травњака и високог растиња се усклађује са наменом зелене површине.

У оквиру јавних зелених површина могу се постављати елементи урбаног мобилијара, телефонске говорнице, јарболи, билборди, односно изградити објекти спорта и рекреације.

1.4.4.2. Посебни услови за уређење зелених површина

Код реконструкције паркова важе следећи услови:

- потребно је да постоји пројекат парка у одговарајућој размери са прецизно одређеном границом парка, унутрашњим саобраћајницама и парковским објектима,
- сачувати парк у постојећим границама,
- уклонити привремене објекте,
- изградња нових објеката није дозвољена,
- реконструисати парк у стилу у којем је подигнут.

Код подизања нових паркова важе следећи услови:

- потребно је да постоји пројекат парка у одговарајућој размери,
- зеленило треба да буде репрезентативно,
- планирати места за постављање споменика,
- планирати водене површине,
- садржај треба да буде концентрисан (миран одмор, игра, спортски објекти и др.),
- садржај спортских објеката треба да обухвата све старосне групе,
- у парку могу да буду подигнути следећи објекти: пратећи објекти спортских садржаја, објекти у функцији одржавања парка, објекти културе, мањи отворени амфитеатри за културне манифестације и инфраструктурни објекти.

У постојећим парковима су дозвољени следећи радови: санитарна сеча стабала, изградња цветњака, замена пропалих индивидуа, реконструкција вртно-архитектонских елемената, подизање нових вртно-архитектонских елемената, реконструкција разних објеката (дечијих игралишта). Паркове треба опремити стандардном инфраструктуром и системом за наводњавање.

Код реконструкције сквера важе следећи услови:

- сачувати сквер у постојећим границама,
- уклонити привремене објекте,
- уважити правце пешачког кретања.

Код подизање нових скверова важе следећи услови:

- потребно је да постоји пројекат у одговарајућој размери са прецизно одређеном границом сквера, зеленилом и парковским објектима,
- уважити правце пешачког кретања,
- стазе, платои могу да заузимају до 35% територије сквера,
- пожељно је да избор материјала и композиција застора буде репрезентативан,
- планирати дечја игралишта сагласно типу сквера,
- планирати цветне површине од 2-4%,
- планирати водене површине (фонтане, каскаде и сл.),
- вртно-архитектонске елементе и мобилијар прилагодити типу сквера.

Дозвољени су следећи радови на постојећим скверовима: реконструкција цветњака, нова садња, реконструкција вртно-архитектонских елемената, стаза, подизање нових вртно-архитектонских елемената, дечијих игралишта.

Код обнове дрвореда важе следећи услови:

- дрвореде обнављати врстом дрвећа која доминира у дрвореду уколико се показала адекватном у датим условима,
- садњу вршити школованим садницама (висина саднице 3,5 m, стабло чисто од грана до висине од 2,5 m и прсног пречника минимум 10 cm).

Код подизања нових дрвореда и уличног зеленила важе следећи услови:

- оптимална ширина појаса уличног зеленила: 2,5-3,5 m (минимално 1,5 m)
- удаљеност дрвећа од коловоза - 2,0 m и шибља од ивице зелене траке - 2,0 m,
- садњу ускладити са оријентацијом улице,
- избор врста прилагодити висини зграда,
- сагледати могућност садње у једносмерним улицама
- сагледати могућност садње у пешачким улицама и зонама,
- сагледати могућност формирање травнатих баштица са дрворедима,
- најмање растојање између садница прилагодити врсти дрвећа у дрвореду, станишним условима, као и саобраћајним условима (тротоари, улично паркирање – угао паркирања и сл. – што се дефинише пројектном документацијом)
- садњу вршити школованим садницама (висина саднице 3,5 m, стабло чисто од грана до висине од 2,5 m и прсног пречника минимум 10 cm), усаглашено са синхрон планом.

Дозвољени радови на постојећим дрворедима: уклањање сувих и болесних стабала, уклањање стабала у случају када то захтевају општи интереси на основу закона, садња нових дрвећа и стандардне мере неге стабала.

1.4.5. Објекти јавне намене и јавних служби

Реконструкција и доградња постојећих и изградња нових објеката и садржаја јавне намене вршиће се у складу са концепцијом утврђеном у овом Плану, према потребама и могућностима локалне заједнице.

Правилима у овом Плану дефинишу се услови и критеријуми које објекти ове намене треба да задовоље, као смернице код утврђивања урбанистичке документације, односно израде одговарајућих урбанистичких планова.

Основ за планирање објеката јавне намене и јавних служби је примена норматива за дефинисање њихових потребних капацитета, приказана у следећој табели:

Табела 8 – Нормативи за планирање јавних служби

Јавне службе		П Парце ле по корис нику / станов нику* (у m ²)	Радију с гравит ације (m / станов ника*)	БГП објект а по детету / учени ку, сту денту* / књизи ** (у m ²)	П учи они чко г про сто ра по уче ник у(у m ²)	БГП објек та по стано вник у / корис нику *(у m ²)	Број учени ка / корис ника књига *(на 1 зап.)	Број учени ка (по одеље њу)	Број седи шта/к њига *(по стано вн.)	Број седиш та/ књига * / лежаја ** (по запосл .)	Број седи шта / леж аја* / члан ова* * (на 1000 стан овн.)
Предшколско васпитање		15	600- 1000	6,5-7,5							
Обра зова ње	основно	20-25	1500	6,5- 7,5*	2	0,6- 1,0	15	25-30			
	средње	15-30		10-15*	2		15	25-30			
	више и високо	30-40		15*			10				
Студентски домови						15					
Соци јална зашт ита	домови за децу	35		15-25							
	домови за одрасле	30-40				20					
	домови за старе	45				20					
Здра встве на зашт ита	болнице					25				10**	3-5*
	домови здравља	0,2*	12000 *			0,11					
	здр. станице и амбуланте	0,12*	3000* 1500*			0,09					
Култ ура	библиотеке и читаонице			0,01**			1,000*		2-4*	10000*	
	биоскопи								0,02	50	
	позоришта								0,01	10	6-14
	култ. уметн. друштва					1,35*					20**
	универзит. сала					4,6*					10
Физичка култура и спорт		10*				0,25					

Објашњење скраћеница:

* - ознака из првог реда (на шта се односи: корисник, становник, ученик и сл.)

П – површина;

БГП – бруто грађевинска површина

1.4.5.1. Објекти здравства и социјалне заштите

Концепцијом развоја и уређења у области здравствене заштите предвиђена је функционална трансформација и осавременавање Здравственог центра Неготин, што – у исказаној потреби за већом доступношћу објеката здравствене заштите корисницима – не искључује могућност формирања издвојених здравствених станица и амбуланти као вида основне здравствене заштите, на појединим локацијама у обухвату Плана (удаљени делови насеља, школе и сл.). Ови објекти се могу планирати на засебним парцелама или у склопу других садржаја јавне намене (објекти месних заједница, школски објекти и др.).

Нови комплекси и објекти **основне здравствене заштите**, реализују се директно на основу одредби овог Плана, издавањем локацијских услова. Изузетно, уколико се овакви компелски граде као самостални и сложенији, на парцели већој од 15 ари, инструмент реализације је урбанистички пројекат. При формирању ових садржаја потребно је придржавати се следећих критеријума и норматива:

- површина објеката / гравитационо подручје - број становника 0,11 m²/становник;
- код амбуланти/станица које се планирају у оквиру других објеката потребно је предвидети засебан контролисан улаз и потребне пратеће просторије у функцији основног садржаја;
- за самосталне комплексе потребна површина земљишта је 0,2 m²/становник;
- максимална дозвољена спратност самосталних објеката: П, изузетно П+1;
- уколико се комплекс гради као самосталан, потребно је обезбедити контролисан улаз са капијом и транспарентну ограду;
- за самосталне комплексе могуће је планирати и пратеће садржаје (техничке и друге објекте) који нису у директној функцији здравствене заштите;
- паркинг површине за запослене се обезбеђују у граници комплекса, док је за кориснике могуће обезбедити јавне паркинг-површине изван комплекса (јавни улични паркинзи и сл.).

За реконструкцију постојећих и доградњу нових капацитета и садржаја Здравственог центра, као вида **стационарне и специјалистичке здравствене заштите**, инструмент реализације је урбанистички пројекат за формирану парцелу Центра, или засебну парцелу у оквиру његовог комплекса, а као смернице за израду урбанистичког пројекта примењују се следећи нормативи и критеријуми:

- 3 - 5 постеља на 1000 становника;
- 35 - 40 m² подне површине по постељи;
- максимална дозвољена спратност је у границама спратности постојећих објеката комплекса;
- укупна заузетост комплекса Центра (урбанистички показатељи) не утврђује се посебно овим Планом, али је потребно у оквиру комплекса обезбедити слободне површине за пешачке и колске комуникације, парковско и друго хортикултурно уређење, као и паркинг-површине за запослене;
- у оквиру комплекса је могуће планирати и пратеће техничке и друге објекте, који нису у директној функцији здравствене заштите;
- паркинг за кориснике је могуће решавати унутар парцеле Центра, на делу који је оградом издвојен од осталог дела комплекса, или на јавним паркинг-површинама ван границе комплекса.

Код изградње **објеката социјалне заштите** (концепцијом развоја и уређења се планира изградња дома за стара лица, као и дневних боравака за лица са посебним потребама), инструмент реализације је урбанистички пројекат за формирану парцелу комплекса. Изузетно, уколико се овакви садржаји граде као једноставнији објекти, на парцели мањој од 5 ари, или у склопу објекта друге јавне намене - могућа је њихова реализација директно на основу одредби овог Плана, издавањем локацијских услова. Потребну величину комплекса и објеката одредити применом следећих норматива:

- потребна површина земљишта је 40 - 50 m² по кориснику;
- потребна површина објекта је 20 m² по кориснику;
- у оквиру комплекса предвидети простор за зеленило у декоративној, заштитној и рекреативној функцији; у оквиру комплекса предвидети простор за седење и одмор (у засени-надстрешнице или на сунцу-клупе за седење).

1.4.5.2. Објекти образовања и дечије заштите

Објекти основног образовања

За реконструкцију и доградњу постојећих школских објеката, као и изградњу нових у складу са Планом, примењују се нормативи из Правилника о нормативима школског простора, опреме и наставних средстава за основну школу, који се односе на следеће:

- школски комплекс оградњу се транспарентном оградом са капијом (контролисани улаз); паркинг решавати у оквиру комплекса, али ван ограде дворишта школе;
- површина школског комплекса би требало да буде минимално 1 ha; изузетно, у густо изграђеним деловима насеља минимум земљишта може бити умањен за 1/5, под условима да у близини школе постоји спортско-рекреативни простор који школа несметано може да користи;
- реконструкција или доградња постојећих, или изградња потпуно нових објеката, вршиће се за: учioniчки простор 2,0 m² по ученику; школски објекат (зграду) 6,5 -7,5 m² по ученику у смени; проширења школских комплекса, изузетно формирање нових минимално 20 - 25 m² по ученику у смени.

Непотпуне школске комплексе потребно је допунити недостајућим садржајима: спортским теренима, уређеним школским вртом, уређеним школским двориштем, веће школе - салама за физичко васпитање, паркингом за запослене, оградом.

Објекти предшколског васпитања

Изградња нових капацитета дечијих вртића на подручју Плана вршиће се у складу са важећим Правилником о ближим условима за почетак рада и обављања делатности установа за децу, и то:

- при формирању нових комплекса тежити правоугаоном облику грађевинске парцеле; грађевинска парцела мора имати директан прилаз са јавне површине;
- потребну величину нових комплекса и објеката одредити применом следећих норматива:
 - потребна површина земљишта - 15 m² по кориснику;
 - потребна површина објекта - 6,5 до 7,5 m² по кориснику;
 - потребна површина припадајућих отворених простора ван објекта – мин. 10 m² по кориснику (од чега најмање 3 m² по кориснику травнате површине);
- максимална дозвољена спратност је П, изузетно П+1 (када услови терена то налажу);
- комплекс дечијег вртића оградњу се транспарентном оградом са капијом (контролисани улаз); паркинг решавати ван ограде комплекса.

1.4.5.3. Објекти културе

Обзиром на стање, разноврсност и просторну дистрибуцију објеката културе на подручју Неготина, у наредном периоду се могу очекивати активности на њиховом просторном и функционалном унапређењу и подизању квалитета. Ово не искључује могућност да се перспективно, у складу са исказаним потребама и могућностима, граде нови објекти ове врсте – како у циљу решавања просторних и организационих потреба постојећих садржаја културе (посебно за делатности које не поседују сопствене одговарајуће просторне капацитете), тако и за нове културне садржаје и делатности којих тренутно нема у понуди.

За утврђивање просторних и садржајних капацитета при реконструкцији постојећих или изградњи нових објеката у области културе, треба се придржавати следећих општих норматива и критеријума:

- домови културе: $21 \text{ m}^2/1000$ становника;
- библиотеке: $30\text{-}35 \text{ m}^2/1000$ становника;
- позоришта: 10 седишта/ 1000 становника;
- биоскопи: 20 седишта/ 1000 становника;
- површина објекта, према нормативу: за позоришта 8 m^2 , за биоскопе 4 m^2 по седишту.
- за позоришта, биоскопе и полифункционалне културне дворане треба обезбедити паркинг површине за кориснике, према критеријуму: $1\text{ПМ} / 7\text{-}10$ седишта.
- обезбедити доступност објеката особама са инвалидитетом, старим особама и деци

Реконструкција, адаптација или доградња постојећих објеката реализује се директно на основу одредби овог Плана, издавањем локацијексе дозволе. Изградња нових објеката и комплекса у области културе реализује се на основу претходно урађеног урбанистичког пројекта на формираној / прибављеној парцели.

1.4.5.4. Објекти спорта и рекреације

Постојеће спортске објекте је потребно сачувати и ревитализовати извођењем неопходних радова на њиховој реконструкцији.

Реконструкција постојећих отворених спортских терена и школских игралишта односи се на поправку постојеће подлоге и замену опреме спортског терена, као и на могућност наткривања терена формирањем тзв. спортских балона.

Постојеће спортско-рекреативне објекте и комплексе могуће је допунити изградњом пратећих садржаја (свлачионице, тушеви, трибине, помоћне просторије и друго), као и мањим капацитетима угоститељских и комерцијалних садржаја који морају бити у функцији спортске намене објекта.

Нове отворене спортске терене и школска игралишта планирати као полифункционалне површине. Ради обезбеђивања услова за бављење дворанским спортовима, нове школске физкултурне сале планирати са минималним димензијама $27 \times 45 \text{ m}$.

За нове спортско-рекреативне објекте примењују се следећи нормативи:

- $4 \text{ m}^2/\text{становнику}$ или $1,2 \text{ m}^2$ нето површине/ становнику
- спортско-рекреативни комплекси могу садржати различите спортске садржаје у функцији рекреативних активности и врхунског спорта (спортски терени, спортске хале, аква паркови, базени,...)
- такмичарски објекти и комплекси морају бити реализовани у складу са националним и међународним прописима за спортску намену објеката
- обезбедити доступност објеката особама са инвалидитетом, старим особама и деци
- приликом детаљне разраде нових спортско-рекреативних комплекса неопходно је поштовати следеће урбанистичке параметре:
 - максимални индекс изграђености – $0,6$,
 - максимални индекс заузетости – 30% ,
 - спратност објекта је условљена наменом: за хале, сале и дворане П (приземље), при чему је висина условљена површином и карактером објекта, а за пратеће комерцијалне, управне и друге садржаје у комплексу П+2,
 - потребан број паркинг-места: минимално 2ПМ на спортски терен или на 200 m^2 објекта.

1.5. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА

6.1.1. Мере заштите непокретних културних добара

Непокретна културна добра у обухвату Плана генералне регулације подлежу заштити у складу са Законом о културним добрима (Сл. гласник РС, број 71/94). Према класификацији у овом Законом, на планском подручју су регистроване следеће врсте непокретних културних добара: споменици културе, просторне културно-историјске целине и спомен-обележја (која се најчешће налазе у оквиру других категорија културних добара), док се археолошки налази појављују као појединачни спорадични артефакти, без утврђених археолошких целина (изузев локалитета Глазар који може бити потенцијална целина, услед спорадичних налаза фрагмената неолитске керамике).

Према категоризацији, културна добра у обухвату Плана се разврставају у четири категорије: (1) културна добра од изузетног значаја, (2) културна добра од великог значаја, (3) културна добра и (4) добра која уживају претходну заштиту по основу евиденције у документацији службе заштите.

У складу са Законом о културним добрима, саставни део културног добра је и његова заштићена околина која, у погледу предузимања мера заштите и свих других интервенција, има исти третман као и заштићено културно добро. Заштићена околина се у начелу утврђује актом о утврђивању објекта за културно добро, а код објеката који уживају статус претходне заштите подразумева спољне границе суседних катастарских парцела.

Споменици, бисте, спомен-плоче и друга спомен-обележја такође уживају претходну заштиту по основу евидентирања у документацији службе заштите у складу са Законом.

1.5.1.1. Преглед културних добара на подручју Плана

За обухват Плана генералне регулације у поступку његове израде нису вршена посебна истраживања и валоризација споменичког наслеђа. Према евиденцији надлежног Завода за заштиту споменика културе Ниш у обухвату се налазе следећа културна добра:

У т в р ђ е н а к у л т у р н а д о б р а

Споменици културе:

1. Хајдук Вељкова барутана (к.п. 830) – изузетан значај

- Решење Републичког завода за заштиту и научно проучавање споменика културе НР Србије, бр.260/50 од 13.03.1950.
- Одлука Сл.гласник СРС, бр. 14/79

Објекат се налази у обухвату утврђене просторне културно-историјске целине старог градског језгра и не утврђује се граница заштићене околине.

2. Стара црква Св. Богородице (к.п. 1089) – велики значај

- Одлука о проглашењу СО Неготин, Сл. лист општина, бр.12/80
- Одлука Сл. гласник СРС, бр. 14/79

Границу заштићене околине чине спољне границе суседних катастарских пацела, и то: 1063/1, 1063/2, 1063/3, 1064/1, 1064/2, 1065/1, 1065/2, 1066, 1067, 1068/1, 1088, 1090.

3. Кућа Стевана Мокрањца (к.п. 951) – велики значај

- Одлука о проглашењу СО Неготин, Сл. лист општина, бр.12/80 (на основу Решења Завода за заштиту споменика културе Ниш бр. 1589/1 од 15.10.1975. год.)
- Одлука СРС РС, Сл. гласник СРС, бр. 14/79

Објекат се налази у обухвату утврђене просторне културно-историјске целине Мокрањчева кућа и не

утврђује се граница заштићене околине.

4. Црква Св. Тројице (к.п. 830)

- Решење Завода за заштиту споменика културе Ниш, бр.561/67 од 02.06.1967.

Објекат се налази у обухвату утврђене просторне културно-историјске целине старог градског језгра и не утврђује се граница заштићене околине.

5. Споменик Хајдук Вељку Петровићу (к.п. 517)

- Решење Завода за заштиту споменика културе Ниш, бр.1129/1 од 07.09.1976.

Границу заштићене околине чине спољне границе суседних катастарских парцела.

6. Зграда Музеја Крајине (к.п. 1056/1)

- Одлука о проглашењу СО Неготин, Сл. лист општина бр.12/80.

Границу заштићене околине чине спољне границе суседних катастарских парцела.

7. Зграда Педагошке академије (к.п. 119/1)

- Одлука о проглашењу СО Неготин, Сл. лист општина бр.12/80.

Границу заштићене околине чине спољне границе суседних катастарских парцела, и то: 119/2, 119/3, 119/4, 119/5, 119/6, 120/2, 120/12, 120/13, 120/14, 120/15, 120/16, 120/17, 120/18, 120/19 и 169.

8. Зграда Дома за децу и омладину "Станко Пауновић" (к.п. 113/1)

- Одлука о проглашењу СО Неготин, Сл. лист општина бр.12/80.

Границу заштићене околине чине спољне границе суседних катастарских парцела.

9. Зграда Дома ЈНА (к.п. 1036)

- Одлука о проглашењу СО Неготин, Сл. лист општина бр.13/80.

Границу заштићене околине чине спољне границе суседних катастарских парцела.

10. Грађанска кућа у Ул. Добриле Радосављевић бр. 2 (к.п. 1043/1)

- Одлука о проглашењу СО Неготин, Сл. лист општина бр.13/80.

Границу заштићене околине чине спољне границе суседних катастарских парцела.

Просторне културно-историјске целине:

1. Старо градско језгро Неготина – велики значај

- Одлука о проглашењу СО Неготин, Сл. лист општина бр.13/80.

- Одлука Сл. гласник СРС, бр. 28/83

Обухвата групације објеката у улицама:

- **Трг Стевана Мокрањца са градским парком** (у коме се налази споменик Хајдук Вељку, споменик палим ослободиоцима у ратовима 1912-1918., бисте Стевана Мокрањца, Вука Караџића, очувана стара чесма изливена у металу, скулптуре: Жртве бомбардовања (Ђ. Јовановић), Уморни борац (Г. Роксандић), Рањени јелен (Ј. Солдатовић) и Игранка у берби (М. Томић);
- **Трг Ђорђа Станојевића** са објектима: бр. 1 на к.п. 179/1, бр. 2 на к.п. 226, бр. 2а на к.п. 225, бр. 28 на к.п. 212, бр. 50 на к.п. 202;
- **Ул. Станка Пауновића** са објектом бр. 1 на к.п. 957;
- **Ул. Војводе Мишића** са објектима: бр. 1 на к.п. 959, бр. 2 на к.п. 954, бр. 4 на к.п. 953, бр. 8 на к.п. 952;
- **Ул. Кнеза Михаила**, као целина са карактеристичним објектима: бр. 1 на к.п. 828, бр. 2 на к.п. 960, бр. 4 на к.п. 961, бр. 5 на к.п. 826, бр. 6 на к.п. 962, бр. 7 на к.п. 825/2, бр. 8 на к.п. 963, бр. 9 и бр. 11 на к.п. 824/1, бр. 10 на к.п. 964, бр. 16 на к.п. 974, бр. 17 на к.п. 822, бр. 18 на к.п. 975, бр. 19 на к.п. 821, бр. 20 на к.п. 976, бр. 21 на к.п. 820, бр. 24 на к.п. 990, бр. 25 на к.п. 815, бр. 26 на к.п. 991, бр. 27 на к.п. 814, бр. 28 на к.п. 992/1, бр. 32 на к.п. 992/3, бр. 33 на к.п. 811, бр. 34 на к.п. 993, бр. 36 на к.п. 994, бр. 37 на к.п. 809, бр. 38 и бр. 40 на к.п. 995, бр. 41 на к.п. 806/1, бр. 42 на к.п. 996, бр. 45 на к.п. 804/2, бр. 48 на к.п. 1000, бр. 50 на к.п. 1001/1, бр. 52 на к.п. 1001/2 и бр. 54 на к.п. 1012;
- **Ул. ЈНА** са објектом бр. 6 на к.п. 246;
- **Ул. Стојанке Радосављевић** са објектима: бр. 5 на к.п. 233/1, бр. 9 на к.п. 236, бр. 12 на к.п. 255, бр. 6 на к.п. 852, бр. 10 на к.п. 256/1, као и стара чесма (Позоришно-певачке дружине "Хајдук Вељко");
- **Ул. Момчила Ранковића** са објектима: бр. 6 на к.п. 844 и бр. 8 на к.п. 843;
- **Ул. Обилићева** са објектима: бр. 3 на к.п. 839 и бр. 5 на к.п. 840;
- **Ул. Саве Драгојевића** са објектом бр. 24 на к.п. 245/1;

- **Појединачни објекти са споменичким својствима** унутар границе старог градског језгра, и то: зграда *Гимназије* на к.п. 832/1, зграда *ОШ "Вук Крацић"* на к.п. 860 и зграда *Музеја Хајдук Вељка* (Конак књаза тодорчета) на к.п. 913/2.

Зону заштите просторне културно-историјске целине чине следеће катастарске парцеле: 166, 179/1, 180/2, 180/3, 202, 203, 204/1, 204/2, 204/3, 205/1, 205/2, 206/1, 206/2, 207/1, 207/2, 208/1, 208/2, 209/1, 209/2, 201/1, 210/2, 211/1, 211/2, 212, 213/1, 213/2, 214/1, 214/2, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222/1, 222/2, 224/1, 224/2, 223, 225, 226, 227/1, 227/2, 228, 229, 230/1, 230/2, 232/1, 232/2, 232/3, 232/4, 233/1, 233/2, 234/1, 234/2, 235, 236, 237/1, 237/2, 238, 239/1, 239/2, 240, 241, 242, 243, 244, 245/1, 245/2, 246, 247/1, 247/2, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256/1, 779/2, 797, 799/1, 800/2, 800/3, 801/1, 801/2, 802/1, 802/2, 803, 804/1, 804/2, 805/1, 805/2, 806/1, 806/2, 812/1, 812/2, 813/1, 813/2, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823/1, 823/2, 823/3, 824/1, 824/2, 825/1, 825/2, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832/1, 832/2, 834, 835, 836, 838, 839, 841/1, 841/2, 842, 843, 844, 845, 846/1, 846/2, 852, 853, 856, 857, 858/1, 858/2, 860, 861, 862/1, 862/2, 911/1, 913/1, 913/2, 914, 945, 946, 947/1, 947/2, 948, 949, 950/1, 950/2, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965/1, 965/2, 965/3, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977/1, 990, 991, 992/1, 992/2, 992/3, 993, 994, 995, 996, 997, 999, 1000, 1001/1, 1001/2, 1002, 1003, 1012, 1013/1, 1013/2, 1013/3, 1014/1, 1015/1, 1016/1, 1819, 1820, 1822, 1831, 1834/1, 1835 и 10003.

2. Мокрањчева кућа

Обухвата следеће катастарске парцеле: 945, 946, 947/1, 947/2, 948, 949, 950/1, 950/2, 951, 952, 953, 954 и 955.

Археолошка налазишта:

У градском подручју Неготина не постоје утврђена културна добра у категорији археолошких налазишта. Према евиденцији надлежног Завода, постоје евидентирана културна добра, и то:

Праисторија

Појединачни налази

Неготин: у самом граду – појединачни налази (неколико бакарних секира), локалитет Глазар – фрагменти неолитске керамике.

Културна добра евидентирана у документацији службе заштите

Споменици културе:

1. Објекти грађанске архитектуре и објекти прелазног периода:

- Објекти бр. 2, 4, 10, 12, 14, 16, 19, 27-31 и 33 у Ул. Станка Пауновића
- Објекти бр. 6 и 10 у Ул. Лоле Рибара
- Објекти бр. 2 и 32 у Ул. Аге Рогожинаревића
- Објекти бр. 7, 10, 11-15, 27 и 33 у Ул. Стефаније Михајловић
- Објекти бр. 9, 14, 16, 17 и 19 у Ул. Обилићевој
- Објекти бр. 59, 71, 75, 79 и 101 у Ул. Кнеза Михаила
- Објекти бр. 6 и 15 и зграда Историјског архива у Ул. Бранка Перића
- Објекти бр. 1, 3, 6, 9, 11, две приземне куће без броја и објекат бр. 14 у Ул. Вере Радосављевић
- Објекат бр. 20а и објекат продавнице "Напријед" у Ул. Војводе Мишића
- Објекти бр. 6 и 15 у Ул. Добриле Радосављевић
- Објекти бр. 4, 8, 15, 22 и 23 у Ул. Доситејевој
- Објекти бр. 14, 28, 30, 40, 47 и 75 у Ул. ЈНА
- Објекти бр. 22, 48 и 62 у Ул. Карађорђевој
- Објекти бр. 10, 16 и 18 у Ул. Кнеза Милоша

- Објекти бр. 5, 7 и 8 у Ул. Љубе Нешића
- Објекти бр. 4, 8 и 23 у Ул. професора Костића
- Објекти бр. 11, 13, 42 и 44 у Ул. Хајдук Вељковој
- Објекат бр. 5 у Ул. IX бригаде
- Објекти бр. 3, 9, 11 и 14 у Ул. Радета Недељковића
- Објекат бр. 9 у Ул. Стојанке Радосављевић
- Стари биоскоп на к.п. 1038
- Капела на Гробљу (к.п. 6177)

2. Објекти народног градитељства:

- Објекат бр. 12 у Ул. Бранка Перића
- Објекти бр. 16, 18 и 19 у Ул. Вере Радосављевић
- Објекти бр. 1 и 20 у Ул. Аге Рогожинаревића
- Објекат бр. 1 у Ул. Авалској
- Објекти бр. 92, 94 и 96 у Ул. Кнрза Михаила
- Објекат бр. 15 у Ул. Васе Чарапића
- Објекти бр. 12, 24, 49 и 67 у Ул. ЈНА
- Објекти бр. 74 и 84 у Ул. Карађорђевој
- Објекти бр. 38 и 72 у Ул. Хајдук Вељковој

3. Градске чесме:

- У Градском парку (Трг Стевана Мокрањца)
- У Ул. Стојанке Радосављевић (чесма Позоришно-певачке дружбе "Хајдук Вељко")
- У Ул. Вере Радосављевић (у огради дворишта зграде Музеја)
- У Ул. Добриле Радосављевић (код Дома ЈНА)
- На углу улица Доситејеве и Бранка Перића ("Брегалничка чесма")

4. Скулптура Моше Пијаде

5. Споменици из НОР-а:

- Спомен-костурница палим херојима и борцима НОР-а на Гробљу
 - Споменик изгинулим скојевцима на крају Трга Ђорђа Станојевића (аутор Ратомир Стојадиновић)
- Границе заштићене околине наведених објеката чине спољне границе суседних катастарских парцела.

Просторне културно-историјске целине:

1. Групаације објеката у улицама Станка Пауновића и Доситејевој (објекти на к.п. 920, 919, 918 и 916) – саставни су део утврђене просторне културно-историјске целине Старо градско језгро Неготина.

1.5.1.2. Услови заштите непокретних културних добара, добара која уживају претходну заштиту и евидентираних културних добара

Услови заштите културних добара у овом Плану утврђују се у складу са Актом о условима чувања, одржавања и коришћења и утврђеним мерама заштите културних добара и добара која уживају претходну заштиту од значаја за План генералне регулације, који је утврдио надлежни Завод за заштиту споменика културе Ниш (бр. 1031/2 од 15.11.2010. г.).

Непокретна културна добра и добра која уживају претходну заштиту не смеју се уништавати или оштетити, нити се без сагласности надлежне службе заштите, у складу са Законом о културним добрима, може мењати њихов изглед, својство или намена.

Непокретна културна добра, као вишеслојна историјска и културна баштина, чувају се и интегришу у савремени живот насеља, на начин техничке заштите, враћања у функцију, функционалног интегрисања са окружењем, сталном бригом и заштитом и презентацијом њихових споменичких својстава.

Обзиром да за потребе израде Плана нису вршена посебна истраживања и валоризација културног наслеђа у његовом обухвату, а пописани објекти и целине део су регистра службе заштите на основу ранијих истраживања – неопходно је приступити изради **Студије** којом би биле обухваћене следеће активности:

- Истраживање података, прикупљање документације и валоризација споменичких вредности непокретних културних добара,
- Утврђивање посебних услова заштите за сваки појединачни објекат или комплекс, са дефинисањем граница заштите и заштићене околине.

Подаци о објектима и локалитетима добијени на основу ове Студије треба да буду обрађени на начин да се на основу њих могу утврдити конкретни појединачни услови.

Неопходно је остварити заштиту кроз документацију, као обавезни, примарни вид заштите, израдом потпуне детаљне стручне и техничке документације свих утврђених непокретних културних добара и евидентираних добара под претходном заштитом.

Овом Студијом извршиће се ревалоризација постојећег културног наслеђа, оценити потреба и утврдити критеријуми за даљу заштиту објеката и целина, у складу са садашњим споменичким својствима, и утврдити елементи за покретање процедуре утврђивања за непокретно културно добро.

До израде ове Студије, односно утврђивања посебних услова за појединачне објекте у оквиру ње – на планском подручју важе **општи услови заштите** за сва утврђена добра и евидентирана добра, с тим што ће поједина од њих у међувремену добити статус утврђеног споменика културе, по основу окончања процедуре утврђивања за непокретно културно добро.

Општи услови заштите за појединачне објекте

Општи услови заштите подразумевају следеће:

- На заштићеним добрима и њиховој заштићеној околини не смеју се изводити никакви радови који могу променити њихов садржај, природу или изглед, без претходно прибављених услова и сагласности надлежне службе заштите;
- Непокретна културна добра и добра која уживају претходну заштиту могу се користити у својој изворној, или одговарајућој намени, на начин који неће ни у чему угрозити њихова основна споменичка својства;
- Непокретна културна добра и добра под претходном заштитом не смеју се користити у сврхе које нису у складу са њиховом природом, наменом и значајем, или на начин који може довести до њиховог оштећења;
- На археолошким локалитетима, на парцелама заштићених добара и на парцелама њихове заштићене околине није дозвољено планирање никакве градње, осим ако се то изричито одобри посебним условима надлежне службе заштите;
- Власник, корисник или други субјекат који по било ком основу располаже непокретним културним добром или добром под претходном заштитом, дужан је да га чува и одржава с пажњом, тако да не дође до оштећења или уништења његових споменичких својстава;
- Није дозвољено рушење, раскопавање, преправљање, презиђивање, прерађивање или извођење других радова који могу променити изглед и вредност културног добра, без претходно прибављених услова и сагласности надлежне службе заштите;
- Није дозвољено повећање габарита и спратности доградњама, надоградњама и сличим интервенцијама на непокретним културним добрима. Изузетно, ове интервенције се могу изводити само у посебним, оправданим случајевима, према посебним условима надлежне службе заштите.

Плански услови заштите за просторне културно-историјске целине

Специфичност културних добара у планском обухвату представља чињеница да се највећи део споменика културе и велики део објеката под претходном заштитом налазе унутар граница утврђених просторних културно-историјских целина. На овај начин, поред општих услова заштите за појединачне објекте, који се прописују овим Планом, односно посебних услова који ће се дефинисати Студијом

културних добара – неопходно је сагледати и шири просторни и урбани контекст заштићених целина и дефинисати планске мере за њихово очување, заштиту и интегрисање у савремени живот насеља.

Две утврђене просторне културно-историјске целине – *Старо градско језгро Неготина* и *Мокрањчева кућа* – просторно се преклапају и чине јединствену целину, што ствара претпоставке за ефикаснију заштиту и међусобно функционално повезивање.

Комплекс **Мокрањчеве куће** представља специфичну целину, релативно хомогену у погледу намене, која треба да буде функционално подређена доминантном објекту – кући Стевана Мокрањца. Физичку структуру целине одликује низ појединачних објеката у прекинутом или непрекинутом низу на наслеђеним уситњеним парцелама. Већина објеката је задржала свој изворни облик и намену, али има и нескладних доградњи и интервенција на парцелама (чак и у дворишту Мокрањчеве куће) које нарушавају споменички карактер целине.

Урбанистички је потребно предметну целину дефинисати, пре свега у погледу физичке структуре (што подразумева задржавање постојеће структуре у наслеђеном концепту градње на парцелама), намене и организације. Постојеће намене, иако мање-више независне за функционални контекст целине (грађанске стамбене зграде са пословањем у приземљу, хотел "Београд" и др.), нису у колизији са карактером целине и као такве су плански прихватљиве. Препорука Плана је, међутим, функционално уобличавање целине, у смислу дефинисања потенцијалних нових намена појединим објектима у њеном обухвату (изузев куће Стевана Мокрањца и објеката у њеној функцији) – компатибилних са функцијом комплекса. Ове намене могу бити из домена културних, туристичких установа и институција, комерцијалних садржаја и сл.

Постојећа организација целине чини низ међусобно неповезаних просторних јединица (парцела) које имају приступ на две улице – Војводе Мишића и Доситејеву. У случају пренамене појединих објеката у целини, могуће је неке од наведених јединица организационо међусобно повезати и формирати јединствене микро-амбијенте полујавног карактера.

Обзиром на карактер и вредност целине, Планом се предвиђа израда урбанистичког пројекта за цео обухват, којим би се, на основу посебних услова и у сарадњи са надлежном службом заштите, утврдили сви услови чувања, коришћења, организације и опремања комплекса. У случају појединачних интервенција на објектима у обухвату целине, важе општи услови заштите за појединачне објекте из овог Плана, односно обавезно је прибављање посебних услова службе заштите за сваки појединачни случај.

Старо градско језгро Неготина представља комплексну просторну културно-историјску целину, која – не само просторним обухватом, већ и функционалним карактеристикама – чини витални део централног градског ткива. Споменички карактер целине заједно са сложеним функцијским односима унутар ње представљају посебан изазов за њен даљи развој и унапређење.

У смислу физичке структуре, ову целину одликује очуван наслеђени урбани систем релативно правилне уличне матрице, са уситњеном и неправилном парцелацијом и ободном изградњом на регулацији у прекинутом или непрекинутом низу. Изузетак чине примери маркантних објеката и комплекса, попут порте Храма Св. Тројице, комплекса ОШ "Вук Караџић", комплекса Гимназије и сл. Посебну карактеристику чини градски парк оивичен ободним саобраћајницама. Унутар целине се налази преко 60 објеката са споменичким својствима и већи број објеката под претходном заштитом, као и друге врсте културних добара (чесме, споменици, спомен-обележја). Простор целине је од свог настанка (средином XIX века) до савременог периода перманентно изграђиван, па у њему има и примера послератне и савремене архитектуре, од којих неки представљају изразити несклад са окружењем (посебно непарна страна Трга Ђорђа Станојевића).

У функционалном смислу, целина садржи све елементе савременог урбаног центра насеља, са административним и другим јавним објектима, црквом, централним градским функцијама, комерцијалном зоном, али и становањем које је овде задржало наслеђени карактер породичних објеката мале спратности, док се савремене високоблоковсе форме појављују по ободу централне зоне.

Саобраћајну мрежу унутар и по ободу целине детерминише наслеђена улична матрица, коју чини систем улица различитог ранга и интензитета саобраћаја, од којих неке представљају градске транзитне правце и делове државне путне мреже (део Трга Ђорђа Станојевића, Ул. ЈНА). Просторну осовину целине чини правац Трга Ђорђа Станојевића који је претворен у пешачку зону.

Планске мере у погледу унапређења и даљег развоја ове целине подразумевају две основне одреднице: (1) заштиту и очување постојеће наслеђене квалитетне урбане структуре и градитељског фонда и (2) задржавање постојећег полифункционалног карактера целине. У овим оквирима треба успоставити уравнотежен однос и усмерити деловање у неколико кључних праваца:

1. Заштита наслеђеног урбаног система. Планом се у потпуности задржава наслеђен урбани ситем, са формираном уличном матрицом и успостављеним системом градње (ободна изградња на регулацији у прекинутом или непрекинутом низу).

- Задржава се постојећа регулација блокова и слободних неизграђених површина.
- У погледу структуре градње задржава се постојећа висинска регулација и уситњена структура објеката (које ће представљати репер за будућу градњу у овој целини).
- У погледу саобраћајног уређења задржава се постојећи карактер умиреног саобраћаја унутар целине (са стамбеним и пешачко-колским саобраћајницама), с тим да је могуће одређене правце претворити у нове пешачке површине. Ободне саобраћајнице (посебно Ул. ЈНА и делом Станка Пауновића и Кнеза Михајла) и даље ће задржати већи саобраћајни значај и интензитет, као веза осталих делова насеља са централном градском зоном, с тим да се – планираном изградњом градске обилазнице и активирањем алтернативних саобраћајних праваца – предвиђа измештање транзитног саобраћаја из централне градске зоне и растерећење најфреквентнијих параваца.

2. Однос према постојећем наслеђеном заштићеном фонду (који је у превасходној ингеренцији надлежне службе заштите). Ово подразумева спровођење техничких мера заштите објеката, очување њиховог изворног облика и наставак њиховог функционисања у савременим условима. Могуће су промене намене ових објеката, које и даље треба да се крећу у домену функција присутних у централној градској зони (јавни и централни садржаји, комерцијалне и услужно-административне делатности, становање). Не предвиђају се интервенције на промени габарита објеката (доградње или надоградње). У случају изузетне оправдане потребе, посебне услове и сагласност за ове интервенције ће утврђивати надлежни Завод за заштиту споменика културе.

3. Однос према осталој изграђеној структури. Изграђен грађевински фонд из новијег периода (који стилски и обликовно није усаглашен са амбијенталним карактером целине), услед своје материјалне вредности, али и функционалног значаја – задржава се овим Планом. На објектима који представљају изразите примере неусаглашености треба тежити интервенцијама којима ће се они максимално усагласити са карактером амбијента (нпр. материјализација и обликовање фасаде и сл.), на основу посебних услова службе заштите у фази њиховог уређења, адаптације или реконструкције. На овим објектима се не предвиђа повећање габарита или спратности.

4. Однос према новој градњи. Изградња нових објеката у овој просторној целини мора у потпуности да буде подређена њеном карактеру. Постојеће парцеле се задржавају, без могућности њиховог укрупњавања и формирања већег урбаног зрна. Објекти се постављају на регулацији, према наслеђеном систему, у прекинутом или непрекинутом низу. Спратности објеката не могу бити веће од затечене структуре у окружењу (у начелу, за стамбене објекте у залеђу пешачке зоне до П+1, за пословне или стамбено-пословне објекте до П+2). Концепт градње, обликовање и материјализација условљени су месним осликама, а конкретне услове за сваки појединачни случај утврђује надлежни Завод за заштиту споменика културе.

Оптимални начин за усмеравање развоја ове целине је израда предложене Студије културних добара за градско подручје Неготина, а перспективно у складу са њом и израда одговарајућег урбанистичког плана којим би се утврдили интегрални елементи заштите и очувања целине, а у складу са тим и интегрални услови инфраструктурног и другог опремања. До стицања услова за израду овог документа, у обухвату целине је могуће утврђивати појединачне услове за изградњу / реконструкцију (издавање локацијских услова на бази

претходних услова надлежне службе заштите), док се за веће комплексе (ОШ "Вук Караџић", порта Храма Св. Тројице, Гимназија) или за делове са изразито неусаглашеном изграђеном структуром предвиђа израда урбанистичког пројекта.

1.5.1.3. Објекти за које се пре обнове или реконструкције морају издати посебни конзерваторски и други услови

До израде Студије о културним добрима која је предвиђена овим Планом, односно Актом надлежног Завода за заштиту споменика културе Ниш – у поступку прибављања локацијских услова, односно израде урбанистичких пројеката предвиђених овим Планом, потребно је прибављати посебне услове надлежне службе заштите за све појединачне објекте и објекте унутар дефинисаних просторних целина, пописане у прегледу датом у делу 1.5.1. овог Поглавља, укључујући и њихове заштитне зоне, односно заштићену околину сваког културног добра.

Ово се односи на утврђена културна добра и добра која уживају претходну заштиту, без обзира да ли се налазе унутар целине или не, али и на објекте који се налазе унутар утврђених целина, односно унутар њихових зона заштите, иако немају споменичка својства.

За подручја евидентираних археолошких локалитета (посебно потес Глазар), до израде наведене Студије о културним добрима, којом би се рекогносцирао терен и евентуално утврдиле границе археолошких локалитета – потребно је приликом изградње објеката обавестити надлежни Завод за заштиту, који ће утврдити мере претходног рекогносцирања или археолошког праћења.

- Надлежни Завод за заштиту споменика културе посебним правним актом утврђује конкретне услове чувања, коришћења и одржавања, као и услове за предузимање конкретних мера заштите за свако појединачно непокретно културно добро или добро под претходном заштитом;
- *Акт о мерама техничке заштите*, који утврђује надлежни Завод, прибавља се пре издавања локацијских услова, односно у поступку израде урбанистичког пројекта у целинама где је Планом предвиђена њихова израда;
- Пројектна документација (главни пројекат) доставља се надлежном Заводу на сагласност.

1.5.2. Услови и мере у погледу геомеханичке стабилности терена

Рејонизација терена у погледу геомеханичке стабилности у обухвату Плана извршена је према начину коришћења терена за потребе урбанизације. На основу стања и различитих својстава терена (морфолошких, литолошког састава, инжењерскогеолошких и хидрогеолошких карактеристика), предметно подручје се сврстава у три основна инжењерскогеолошка рејона **А**, **Б** и **В**, за које се овим Планом утврђују карактеристике и начелни услови изградње. Наведени рејони су приказани на одговарајућем графичком прилогу у Концепту Плана.

Рејон А - обухвата терен који изграђују **алувијални седименти**. Ови терени, у смислу урбанизације, су **условно повољни**. Приповршински делови терена изграђени су од органогене глине, песковите глине и прашинстих пескова, а дубљи од пескова и шљункова. Ниво подземне воде је на дубини до 1m. Генерално, својства ових терена су:

- у приповршинском делу терена дозвољена носивост тла је мала
- могућа појава неравномерног слегања тла под објектом који су плитко фундирани,
- објекти са већим специфичним оптерећење могу да се дубоко фундирају
- дубина до нивоа подземне воде је реалтивно мала, до 1m,
- подтло за изградњу локалних саобраћајница је слабих физичко-механичких параметара, па је за реализацију потребно предвидети примену геотехничких мелиорационих мера,
- приликом земљаних радова потребно је обезбедити заштиту ископа ради очувања локалне стабилности као и одговарајуће одводњавање.

Коришћење ових терена у сврху урбанизације захтева ограничења због високог нивоа подземне воде. Предвиђени објекти могу да имају сама једну полуукопану етажу са одговарајућом хидроизолацијом. Темелјне конструкције објеката високоградње мање спратности треба штитити одговарајућим мерама од негативног утицаја подземне воде. Код објеката високоградње могућа су неравномерна слегања. Побољшање дозвољене носивости тла и елиминацију појаве штетних слагања тла под објектом може се остварити применом одговарајућих мелиорационих захвата (збијање подтла, израда тампона, насипање и др.) и избором одговарајуће конструкције. Објекти са већим специфичним оптерећењем могу да се дубоко фундају. Као подтло за саобраћајнице ови терени су условно повољни. При градњи саобраћајница постоје повољни услови за насипање тупа пута. Ископе дубље од 1,0 m треба подграђивати ради очувања локалне стабилности као и одговарајуће одводњавање (предвидети мере за одстрањивање подземне воде). Након завршетка ископа, а такође и постојећих денivelација у терену, извршити насипање и испуну треба сабити до природне збијености како се не би пореметило равнотежно стање терена. Зоне са водом на површини терена (забарени делови терена) морају се прво насипати како би се створили повољнији геотехнички услови за реализацију предвиђеног садржаја.

За даљу урбанистичку разраду потребно је да се изврше детаљна геолошко-геотехничка истраживања терена. Нарочито је потребно да се утврде дебљине и својства алувијалног наноса и евентуално насута тла и хидрогеолошке карактеристике терена. Утицај постојећих објеката, нарочито објекти индивидуалне градње (неуређеног дела насеља) на измене природних услова у терену потребно је да се анализирају да би се дефинисали одговарајући геотехнички и мелиоративни захвати у терену како би се омогућили оптимални услови за реализацију планираног садржаја.

Рејон Б - обухвата терен који изграђују **терасни седименти**. Ови терени, у погледу урбанизације, су **повољни**. Изграђени су од шљункова и пескова који су прекривени прашинастом песковитом глином. Ниво подземне воде је на дубини од око 4m. Генерално, својства ових терена су:

- дозвољена носивост тла је добра,
- стишљивост тла је средња до мала,
- објекти са већим специфичним оптерећењем могу да се плитко фундају,
- врсту и димензије темелја прилагодити карактеристикама геотехничког модела терена,
- подтло за изградњу локалних саобраћајница је релативно повољних физичко-механичких параметара,
- приликом земљаних радова потребно је обезбедити заштиту ископа дубљих од 1,5m ради очувања локалне стабилности.

Са геотехничког аспекта ови терени не условљавају ограничења у погледу урбанизације простора. Објекти и са већим специфичним оптерећењем могу да се плитко фундају. Препоручује се да се фундање изведи на темелјима који су дубље укопани. Темелје треба пројектовати на јединственој коти, без каскада. Објекти могу да имају само једну укопану етажу. Инжењерскогеолошке средине које граде приповршински профил терена су релативно повољне као подтло за саобраћајнице. За градњу саобраћајница, ови терени су повољни за насипање тупа пута. Ископе дубље од 1,50 m треба подграђивати ради очувања локалне стабилности.

За даљу урбанистичку разраду потребно је да се изврше детаљна геолошко-геотехничка истраживања терена. Нарочито је потребно да се утврде дебљине и својства алувијалног наноса, хидрогеолошке карактеристике и инжењерскогеолошке одлике простора. Потребно је да се анализирају утицаји постојећих објеката, нарочито објекти индивидуалне градње (неуређени део насеља) на измене природних услова у терену. Резултати детаљних истраживања треба да омогуће, ако је потребно, да се одреде одговарајући геотехнички и мелиоративни захвати, како у природним, тако и измењеним, односно створеним условима.

Рејон В - захвата **неогене падине местимично прекривене делувијалним наслагама**. У оквиру овог инжењерскогеолошког рејона на основу степена стабилности издвојени су два микрорејона и то:

Микрорејон В.1. - **повољан** за потребе урбанизације. Захвата **стабилне** падине које су изграђене од **прашинсте глине, лапора и пескова** (неогени комплекс). Местимично, неогени комплекс је прекривен елувијално-делувијалним наслагама мање дебљине. Могу да се планирају разноврсни садржаји без посебних геотехничких услова. Лапоровити комплекс представља хидрогеолошки изолатор. Генерално, својства ових терена су:

- у приповршинској зони су измењени и подложни шкољкању при ископима (за темељне јаме, за ровове за инфраструктуру ...),
- реализацију планираног садржаја, а у циљу очувања природне стабилности терена, реализовати према геотехничким условима,
- ови терени су добро носиви и мање стишљиви,
- приликом земљаних радова потребно је обезбедити заштиту ископа ради очувања локалне и опште стабилности терена.

Микрорејон В.2. - **условно повољан** за потребе урбанизације. Према степену стабилности, падине су **условно стабилне**. Терен је у основи изграђен од неогеног седиментног комплекса, који је прекривен делувијалним наносом променљиве дебљине. На падинама су заступљена умирена клизишта, као и лабилни делови падина на којима се могу реактивирати делови старих клизних тела или развити нова, секундарна, клизишта, како у природним условима, тако и при неадекватним засецањима при разноврсним грађевинским захватима. Генерално, својства ових терена су:

- неопходно је утврдити адекватан начин коришћења ових терена са геотехничког аспекта,
- при реализацији планираних садржаја у циљу очувања стабилности терена предвидети примену одговарајућих мера заштите,
- стабилност терена се лако може нарушити неодговарајућим засецањима и ископима, па се у том смислу не препоручује никаква грађевинска делатност без претходно обављених додатних геотехничких истражних радова на свакој локацији.

Литолошки чланови који граде терен у овом рејону су добра подлога за ослањање грађевинских конструкција. Могу да се планирају разноврсни садржаји без посебних геотехничких услова. Темелјне конструкције објеката постављати дубље од зоне утицаја сезонских промена. Извесна ограничења могу да услове земљани радови на падинском делу. Неадекватни земљани радови без одговарајуће заштите ископа могу да изазову појаву локалне или опште нестабилности терена. За градњу саобарћаница, ови терени су повољни као под тло.

За даљу урбанистичку разраду потребно је да се изврше детаљна геолошко-геотехничка истраживања терена. Нарочито је потребно да се утврде дебљине и својства делувијалног наноса. Резултати детаљних истраживања треба да омогуће дефинисање услова уређења терена и услове за реализацију планираних садржаја, као и да се одреде одговарајући геотехнички и мелиоративни захвати.

1.5.3. Општи и посебни услови и мере заштите живота и здравља људи, заштите од пожара, елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава

Опште мере заштите живота и здравља људи, заштите од елементарних непогода, као и организација простора од интереса за одбрану и заштиту од ратних дејстава и цивилну заштиту, уграђене су у планска решења и дефинисана су правилима уређења у грађења.

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја од елементарних непогода на простору обухваћеном планом, потребно је приликом пројектовања и изградње, узети у обзир меродавне параметре који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, дебљина снежног покривача, јачина ветра, носивост терена, висина подземних вода и сл.), у складу са законском регулативом.

1.5.3.1. Мере сеизмичке заштите

У складу са подацима и условима надлежног Републичког сеизмолошког завода Београд, подручје обухваћено овим Планом према сеизмолошко-геолошким карактеристикама се налази у зони средње сеизмичке угрожености, са могућим потресима максималног интензитета 8°МСС. Због постојања одређеног сеизмичког ризика, применом превентивних мера није у потпуности могуће остварити потпуну заштиту људи и објеката. Зато се техничким мерама прописују услови и дефинишу оперативне мере спасавања, рашчишћавања рушевина као и збрињавање угроженог становништва. У дефинисаним планским решењима, односно правилима уређења и грађења прописаним овим Планом, узети су обзир сви чиниоци који имају утицај на смањење последица изазваних могућим земљотресом - изграђеност, спратност објеката, густина насељености, мрежа неизграђених површина и др. Исти су дефинисани у оптималним, односно дозвољеним границама, чиме се утицај могуће елементарне непогоде максимално умањује.

Основна мера заштите од земљотреса представља примену принципа асеизмичког пројектовања објеката, односно примену сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима. Урбанистичке мере заштите, којима се непосредно утиче на смањење повредивости територије, уграђене су у планска решења, при чему су дефинисане све безбедне површине на слободном простору - паркови, тргови, игралишта, које би у случају земљотреса представљале безбедне зоне за евакуацију, склањање и збрињавање становништва. Овим се обезбеђује одговарајући степен заштите људи и минимална оштећења грађевинских објеката, односно континуитет у раду објеката од виталног значаја у периоду након земљотреса.

Обзиром да законска регулатива у овој области није у довољној мери развијена и усаглашена са светским стандардима, у смислу прописивања посебних мера заштите у примени је Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (*Службени лист СФРЈ, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90*).

1.5.3.2. Мере заштите од пожара

У планским решењима, односно прописаним правилима уређења и грађења у обухвату Плана, уграђене су превентивне мере заштите од пожара, и то у смислу:

- обезбеђења безбедносних појасева у зонама којима се спречава ширење пожара;
- обезбеђења оптималне удаљености стамбених објеката и површина јавне намене од индустријских и производних зона;
- прописивања обавезе изградње спољашње и унутрашње хидрантске мреже у објектима, у складу са прописима, посебно за производне и друге намене у зони рада;
- капацитети планиране водоводне мреже као и капацитет изворишта обезбеђује довољне количине воде;
- планирана мрежа саобраћајница, приступних путева и пролаза за ватрогасна возила прописаним појасевима регулације обезбеђује приступ објектима;
- правилима грађења за објекте у грађевинским зонама и целинама утврђена је обавеза обезбеђивања приступа ватрогасним возилима.

Посебне мере заштите од пожара приликом изградње спроводе се применом одредаба Закона о заштити од пожара (Службени гласник СРС, бр. 37/88 и Службени гласник РС, бр. 53/93, 67/93, 48/94 и 101/05), Закона о ванредним ситуацијама (Службени гласник РС, бр. 111/09) и Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Службени лист СФРЈ, бр. 30/91).

1.5.3.3. Организација простора од интереса за одбрану и заштиту о ратних дејстава и мере цивилне заштите

На основу података надлежног Министарства одбране, у обухвату Плана генералне регулације за насеље Неготин налазе се 4 војна комплекса - Касарна "Хајдук Вељко", комплекс "Стрелиште", "Видов град" и "Баба". Сви наведени комплекси, сходно прописаним условима нису перспективни тј. неопходни за функционисање Војске Србије и налазе се, закључком Владе Републике Србије, у Мастер плану Војске Србије за отуђење, односно за пренамену. Промена намене реализоваће се кроз даљу урбанистичку разраду планским документима нижег реда (за комплексе Касарне и Стрелишта), уз прибављање претходне сагласности и мишљења надлежног Министарства. Приликом израде нижих планских докумената, при прибављању Услови за усаглашавање са потребама одбране земље, Министарство одбране ће се изјашњавати сходно својим интересима и потребама.

Мере заштите од интереса за одбрану земље и мере цивилне заштите, уграђене су у планска решења и прописана правила уређења и грађења, и као превентивне, утичу на смањење повредивости територије, односно комплекса и појединачних објеката.

Кроз Планом дефинисан концепт просторне организације, изграђене техничке инфраструктуре и планираног инфраструктурног опремања, саобраћајног повезивања, дефинисане мреже постојећих и планираних слободних површина у виду зелених, спортских и рекреативних површина, заштитног зеленила, скверова и сл., као и дисперзијом објеката друштвеног стандарда (школе, социјалне установе, здравствене установе, објекти трговине и угоститељства) – омогућена је организација територије града од интереса за одбрану, односно у случају ратних разарања или природних катастрофа.

На тај начин обезбеђено је умањење негативних последица у ванредним ситуацијама (снабдевање водом из више праваца - извора, алтернативне саобраћајнице и сл.).

Најугроженији делови територије обухваћене границом овог Плана су стамбене зоне високих густина где је највећа концентрације становништва и грађевинског фонда, затим зоне привредног, непривредног и инфраструктурног потенцијала у којима се морају применити мере које повећавају отпорност простора за потребе одбране и заштите. Преовладавајуће је породично становање ниске и средње густине, малог степена искоришћености и изграђености, које је мање повредиво од становања великих густина.

Према евиденцији надлежног Одсека за одбрану Бор, на подручју града постоје три склоништа основне заштите - два блоковска (отпорности 200 kP) и једно у оквиру привредног субјекта (отпорности 50 kP), укупног капацитета 200+200+67 склонишних места (Ул. Србе Јовановића, 12. септембра и Ђорђа Станојевића) и укупно 13 склоништа допунске заштите отпорности 30-50 kP (11 кућних и 2 у оквиру привредних субјеката), укупног капацитета 566 склонишних места. Већина ових склоништа нема мирнодопску намену. Блоковска склоништа, преузета од ЈП Склоништа Београд - РЈ Ниш, нису у потпуности опремљена и уређена за основну заштиту и тренутно могу да задовоље критеријуме као склоништа допунске заштите. Нерегулисан законски статус склоништа (питање власништва, управљања и одржавања) додатно отежава коришћење постојећих склонишних ресурса.

На основу анализе и предлога мера надлежног Одсека за одбрану, предложене мере у погледу организовања заштите и спасавања у ванредним ситуацијама односе се на следеће:

- завршетак изградње / опремања постојећих блоковских склоништа;
- дефинисање мирнодопске намене за постојећа склоништа која је немају (двонаменска склоништа), као мера за њихово текуће одржавање и довођење у степен спремности за употребу у ванредним ситуацијама;
- поштовање услова заштите, у складу са степеном угрожености према Закону о ванредним ситуацијама (Службени гласник РС, бр. 111/09) – изградње склоништа одговарајућег типа и

- отпорности за наугроженије делове територије (индустријски и привредни капацитети); мере прилагођавања других објеката погодних за заштиту и склањање за мање угрожена подручја (изграђено и неизграђено градско ткиво);
- приликом изградње објеката ове намене морају се поштовати услови и нормативи прописани Законом о ванредним ситуацијама (Службени гласник РС, бр. 111/09) и Правилником о техничким нормативима за склоништа.

1.5.4. Мере енергетске ефикасности изградње

1.5.4.1. Основе за унапређење енергетске ефикасности у Плану генералне регулације

Законом о планирању и изградњи основни појмови за дефинисање унапређења енергетске ефикасности и енергетских својстава објеката односе се на "*унапређење енергетске ефикасности*" - смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова планирања, пројектовања, изградње и употребе објеката, и "*енергетска својства објекта*", дефинишу се као стварно потрошена или процењена количина енергије која задовољава различите потребе које су у вези са стандардизованим коришћењем објекта (укључујући грејање, припрему топле воде, хлађење, вентилацију и осветљење).

Унапређење енергетске ефикасности регулише енергетска својства објекта. Објекат који се у смислу посебног прописа сматра објектом високоградње у зависности од врсте и намене, мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Прописана енергетска својства утврђују се издавањем **Сертификата о енергетским својствима** објекта који издаје овлашћена организација која испуњава прописане услове за издавање сертификата о енергетским својствима објеката. Сертификат о енергетским својствима објекта чини саставни део Техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање Употребне дозволе. Испуњеност услова посебним Решењем утврђује министар надлежан за послове грађевинарства. Обавеза из наведеног става се не односи на објекте високоградње, које посебним прописом одређује надлежно министарство.

Стратегијом просторног развоја Републике Србије (саставни део ППРС), у делу "Просторни и еколошки аспекти енергетске ефикасности", односно "Просторни и еколошки аспекти коришћења обновљивих извора енергије", дефинише се повећање енергетске ефикасности у производњи, дистрибуцији и коришћењу енергије код крајњих корисника енергетских услуга, као један од пет основних приоритета, као и у оквиру **Стратегије развоја енергетике Републике Србије до 2015.** којом се уређује привредни развој Републике Србије до 2012. године, и у **Националном програму заштите животне средине.** Детаљна анализа стања у секторима потрошње финалне енергије је могућа уколико постоји квалитетна база енергетских података, односно база енергетских индикатора, на основу које је могуће :

- детаљно сагледавање стања потрошње енергената (према структури и врсти енергетских услуга) у секторима индустрија, саобраћај и зградарство,
- утврђивање ефеката мера које се спроводе у погледу рационалне употребе енергије (према структури и врсти енергетских услуга) у секторима индустрија, саобраћај и зградарство.

1.5.4.2. Аспекти и принципи енергетске ефикасности и мере за унапређење

Просторни аспекти енергетске ефикасности

Примена принципа енергетске ефикасности у планирању и изградњи - На основу енергетских принципа концепција планирања подразумева енергетски рационалније и ефикасније градове. Планирање има социолошку, еколошку и енергетски ефикасну компоненту. Важно је знати да начин коришћења

грађевинског земљишта и структура зграда имају велики утицај на рационалну потрошњу енергије у зградарству и да адекватно пројектовање појединих зграда, насеља и урбаних структура значајно доприноси остварењу овог циља, под условом да се благовремено предузму мере за одговарајућа мултидисциплинарна истраживања у овој области.

Енергетска ефикасност у планирању и имплементацији сагледава се у просторним и урбанистичким плановима, у планирању и пројектовању зграда, и у изградњи и експлоатацији.

У области грађевинарства мере подразумевају рационалну потрошњу енергије и енергетску ефикасност у новој производњи и постројењима, што је економски оправдано обзиром да штеди ресурсе, утиче на очување животне средине и побољшава квалитет живота. Приликом изградње води се рачуна о начину пројектовања са енергетског аспекта, и то смислу оријентације објекта (просторије у становима - дневне просторије окренуте према јужној а помоћне ка северној страни).

Реконструкција објеката у циљу смањења потрошње енергије - Једна од важних мера је санација и реконструкција у циљу побољшање термичке ефикасности, обзиром на чињеницу да се у фази експлоатације троши преко 80% укупне енергије потребне за производњу, изградњу и експлоатацију зграда. У постојећим зградама, које у фази експлоатације троше велику количину енергије, неопходно је примењивати мере које доприносе смањењу потрошње. То се пре свега односи на повећање енергетске ефикасности и рационалну потрошњу енергије, која се решава реконструкцијом објеката, изменом система грејања и хлађења и применом обновљивих извора енергије, на пр.:

- **објекат/зграда:** побољшање одржавања објеката, промена режима боравка, побољшање изолације, облагање врата и прозора тракама за спречавање промаје, реконструкција/замена прозора и врата, примена фолија на стаклима, уградња додатног прозорског крила, прозорских панела са двоструким стаклима, промена боје спољних зидова и крова, уградња унутрашњих и спољашњих ролетни, примена биоклиматског система;
- **грејање просторија:** побољшање рада и одржавања у објектима, побољшање изолације дистрибутивних цеви, примена зонске регулације, уградња термостатске регулације у одређеним зонама, термостатске регулације на појединачним радијаторима, побољшање система грејања, уградња топлотних пумпи, промена горива, употреба обновљивих извора енергије;
- **вентилација и климатизација:** побољшање рада и одржавања у објектима, уградња зонске регулације, система за рекуперацију топлоте и кровног вентилатора, примена техника природне вентилације, ноћне вентилације, уградња система газдовања енергијом (EMS), примена апсорпционог хлађења, коришћење обновљивих извора енергије;
- **осветљење:** побољшање рада и одржавања у објектима, одржавање светлосних тела и уређаја, рефлектора, уградња аутоматских система за регулацију осветљења, ефикаснијих светиљки, уклањање сувишних расветних тела и максимално коришћење природног осветљења.

Типологија структуре насеља/објеката са аспекта потрошње енергије - Типови објеката унутар насељеног подручја су класификовани у два основна типа - објекте постојећег фонда зграда (погодних за реконструкцију) и новопроектване објекте.

У оквиру постојећег грађевинског фонда, стамбена подручја представљају старо језгро града у којем нема централизованог снабдевања топлотном енергијом, нити даљинског грејања, као ни могућности за локално грејање. Ова су подручја погодна за реконструкцију и постављање топлотне изолације. За новопланирана стамбена подручја се примењује стратегија уштеде енергије. Ове методе се примењују и за стамбена насеља велике густине, као и за насеља са индивидуалним становањем. Стандарди о топлотној изолацији морају се координирати са пројектованим системом за снабдевање топлотном енергијом.

А. Биоклиматски принцип - Препоручује се примена биоклиматског принципа у планирању и пројектовању објеката који у доброј мери решава потрошњу енергије. Биоклиматске куће «штеде енергију» и остварују услове за уравнотеженији однос човека са околином. Применом биоклиматских елемената у планирању и пројектовању смањује се употреба конвенционалних извора енергије. Интеграција куће са окружењем и природним енергетским токовима, њихово коришћење ради постизања вишег комфора, без нарушавања природне еколошке равнотеже, су неки од циљева биоклиматске архитектуре. Биоклиматски

елементи су: климатски фактори; облик локације; конфигурација; оријентација; изложеност ветру; вегетација; међусобни односи зграда; план уређења терена и нивелациони план; количина и квалитет дневног светла; загађење и квалитет ваздуха; инфраструктура итд. Микроклиматски услови сваке локације - дневне и сезонске промене температуре, влаге и кретање ваздушних маса као и падавине, битно утичу на енергетски биланс сваког станишта.

Б. Принцип енергетске ефикасности – Примена овог принципа у зградарству односи се и на коришћење соларне енергије, које је могуће у свим типовима архитектонских објеката. На тај начин, пројектоване куће имају за циљ да обезбеде апсорпцију што веће количине сунчеве енергије у хладним временским периодима, да је акумулирају и сведу њено расипање на најмању меру, а употреба соларне енергије је значајна и са аспекта заштите од претераног загревања у летњем периоду.

В. Енергетски стандард – У складу са Европским стандардом, сви објекти се морају градити према усвојеном Акцијном плану за енергетску ефикасност (који је 31. јануара 2008. године донео Европски парламент у својој резолуцији 2007/2106 (INI). Исти се мора применити приликом израде планских докумената. Енергетски стандард пасивне куће за стамбену грејану зграду предвиђа енергетску потрошњу од 15 Kwh/m^2 , што је 10 до 15 пута мање него што се за грејање кућа троши у данашњим условима. Квалитетан слој изолације, заптивени прозори и врата који спречавају губитак топлоте, системи за циркулацију ваздуха који осим проветравања имају задатак да додатно чувају енергију у унутарњем простору, као коришћење обновљивих извора енергије за добијање топлоте (посебно сунчеве енергије), неопходни су за стандард пасивне куће.

Примена стандарда за пројектовање и градњу објеката одређује максималну инсталисану топлотну снагу и максималну средњу годишњу потрошњу енергије за грејање одређених типова објеката/зграда:

- **Вишепородични стамбени објекти** : максимална специфична инсталисана топлотна снага за грејање - 95 W/m^2 и максимална средња годишња специфична потрошња финалне енергије за грејање - 100 W/m^2 , у зависности од типа и спратности објекта;
- **Индивидуални стамбени објекти** - максимална специфична инсталисана топлотна снага за грејање - 140 W/m^2 и максимална средња годишња специфична потрошња финалне енергије за грејање - 150 W/m^2 ;
- **Нестамбени објекти** - максимална специфична инсталисана топлотна снага за грејање - 115 W/m^2 и максимална средњогодишња специфична потрошња финалне енергије за грејање - 120 kWh/m^2 , у зависности од врсте, намене и опреме за грејање ових објеката.

Еколошки аспекти енергетске ефикасности

Еколошки аспект енергетске ефикасности, односно потрошња енергије за грејање и хлађење, као и загађење ваздуха које се јавља у зимском периоду услед коришћења већег броја индивидуалних ложишта на бази фосилних горива, односи се на ефикасније планирање система за снабдевање и дистрибуцију енергије, затим оптимизацију односа снабдевања енергијом и коришћења обновљивих извора енергије, итд. Загађење ваздуха узроковано коришћењем индивидуалних ложишта на бази фосилних горива, регулише се и смањује увођењем централизованог система снабдевања топлотном енергијом и применом обновљивих извора енергије.

2.2.1.4. Мере за повећање енергетске ефикасности планираног подручја

Када је реч о мерама, под енергетском ефикасношћу подразумевају се мере које се примењују у циљу смањења потрошње енергије. Без обзира да ли је реч о техничким или нетехничким мерама, или о променама у понашању, све мере подразумевају исти, или чак и виши, степен оствареног комфора и стандарда. Најчешће мере које се предузимају у циљу смањења губитака енергије и повећања енергетске ефикасности су:

- замена необновљивих енергената обновљивим
- замена енергетски неефикасних потрошача ефикасним
- изолација простора који се греје
- замена дотрајале столарије у просторима који се греју
- уградња мерних и регулационих уређаја за потрошаче енергије
- увођење тарифних система од стране дистрибутера који ће подстицати штедњу енергије и сл.

Овим Планом се секторски дефинишу регулаторне и подстицајне мере, као и техничке и организационе мере.

Сектор индустрије - На планском подручју потребно је остварити смањење потрошње енергије за 15 % у периоду до 2012. године (према Стратегији) спровођењем следећих мера:

- побољшање контроле и регулисања процеса коришћења енергије у свим индустријским групацијама, чиме се повећава енергетска ефикасност за 5%;
- коришћење отпадне топлоте из енергетских постројења и производних процеса као потенцијал за повећање енергетске ефикасности и до 20%;
- енергетска интеграција производног процеса (поготову у хемијској индустрији), као потенцијал за повећање енергетске ефикасности топлотних система производних погона и до 5%.

Сектор саобраћаја - У сектору саобраћаја у планском периоду неопходно је:

- дефинисање Програма развоја саобраћајне инфраструктуре, Програма развоја јединственог и ефикасног транспортног система, Програма развоја интегрисаног превоза путника у градском, приградском и међуградском саобраћају, Програма безбедности саобраћаја и смањења негативних утицаја на животну средину и Програма увођења информационих система;
- иновација возног парка у свим секторима ; старост возног парка је поред других и са аспекта енергетске ефикасности једно од кључних питања.

Сектор зградарства - У овом сектору дефинисане су следеће мере и активности, које је потребно реализовати у поступку спровођења Плана генералне регулације:

- увођење нових видова и облика загревања (прелазак са грејања на електричну енергију);
- употреба нове генерације расветних уређаја/сијалица у домаћинствима и пословним објектима;
- примена ЈУС У Ј5.600 (1987. године) и других пратећих стандарда о пројектовању стамбених зграда и термичкој заштити, чиме је могуће смањити пројектну инсталисану снагу за грејање за 30-40 % и остварити приближно толику уштеду у енергији за грејање;
- прелазак са паушалног обрачуна потрошње енергије на обрачун према мерењу потрошње топлотне енергије увођењем додатних уређаја;
- оснивање подстицајних фондова за побољшање топлотне заштите постојећих стамбених зграда.

ИНСТРУМЕНТИ И СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

1.6.1. Примена Плана

У складу са Законом, Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Неготин представља **плански основ** за издавање локацијских услова у подручју обухваћеном границом Плана, за израду урбанистичких пројеката на локацијама које су за то предвиђене овим Планом, као и за даљу разраду плановима нижег хијерархијског нивоа (планови детаљне регулације).

Локацијски услови на основу овог Плана се могу издавати у свим случајевима када формирана грађевинска парцела испуњава све услове из дефинисаних правила уређења и грађења за карактеристичну целину за коју није предвиђена израда плана детаљне регулације, са дефинисаном регулационом линијом улице и јавних површина и грађевинском линијом и за коју се могу утврдити елементи урбанистичких услова за уређење простора неопходни за израду пројектне документације. Локацијски услови на основу овог Плана се могу издавати и за изградњу траса и објеката инфраструктуре, уколико се исти граде на површинама јавне намене или парцелама у власништву управљача инфраструктуре, односно уз регулисане правно-имовинске односе, у складу са Законом, на земљишту изван ових површина (на бази закупа, права службености пролаза и сл.).

За потребе формирања грађевинских парцела у складу са правилима из овог Плана примењиваће се урбанистичко-технички инструменти пројекта **препарцелације** и **парцелације**, односно **исправке граница парцеле** – у складу са Законом.

Урбанистички пројекат као урбанистичко-технички документ примењиваће се за потребе урбанистичко-архитектонске разраде појединих локација, односно детаљнијег дефинисања просторне и функционалне организације простора, обликовања објеката и т.д.

План детаљне регулације као детаљна планска разрада предвиђа се за подручја у обухвату Плана генералне регулације у којима на основу постојећих елемената није могуће утврдити урбанистичке услове за уређење, потребне за издавање локацијских услова на појединачној парцели (неизграђени простори, девастирана урбана подручја нападнута обимном бесправном градњом, неуређена и неопремљена изграђена подручја - саобраћајно, хидротехнички, комунално). Планови детаљне регулације предвиђају се и за реализацију објеката и површина јавне намене, као инструмент за прибављање земљишта у јавну својину у складу са Законом.

Обзиром на просторни обухват и расположиве податке, у Измени и допуни Плана генералне регулације нису дефинисани елементи на основу којих би се у фази издавања локацијских услова или израде урбанистичког пројекта утврдили елементи прикључења планираних садржаја на јавну инфраструктурну мрежу. Ово подразумева обавезу да се приликом израде и издавања ових докумената прибављају посебни услови надлежних предузећа и институција за инфраструктурно опремање локације и прикључење објеката, за сваки појединачни случај.

За предвиђене планове детаљне регулације, у фази њихове израде, вршиће се усаглашавање планских решења из овог Плана са надлежним институцијама и разрада инфраструктурног опремања обухваћеног простора (на бази посебних услова управљача инфраструктуром).

Ступањем на снагу Плана генералне регулације престаје да важи Генерални урбанистички план Неготина (Службени лист општина, бр. 6/80 и 15/91), као и урбанистички планови нижег хијерархијског нивоа који се односе на просторе и целине у обухвату овог Плана.

Ступањем на снагу Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Неготин престаје да важи Плана генералне регулације насеља Неготин ("Службени лист општине Неготин", бр.7/12), у деловима

обухваћених Изменом и допуном Плана генералне регулације.

План генералне регулације представља обавезу за све надлежне општинске органе, надлежна предузећа и институције, као и појединачне инвеститоре, у оном делу у коме су дефинисана прецизна планска решења, правила и пропозиције.

План ће бити подвргнут сталној контроли спровођења у односу на активности у границама обухвата и евентуалну потребу одступања од појединих решења. У случају оправданих и аргументованих разлога, за реализацију значајних пројеката, могуће је према потреби вршити измене и допуне овог Плана. Проверу решења, утврђивање и предлагање потребе за изменама или допунама Плана, вршиће орган надлежан за његово спровођење. Измене и допуне Плана врше се на начин и по поступку прописаном за његово доношење.

1.6.2. Зоне за које се обавезно доноси план детаљне регулације

Детаљна планска разрада у границама Плана генералне регулације плановима детаљне регулације предвиђа се за:

А) Неизграђене просторе у обухвату грађевинског подручја, у којима не постоје основне претпоставке саобраћајне и инфраструктурне опремљености, као ни услови за формирање грађевинске парцеле, односно издавање локацијских услова. Зоне за које се предвиђа израда ових планова детаљне регулације су следеће:

1. **простори војних комплекса** који су предвиђени за отуђење и пренамену: Касарна "Хајдук Вељко" и Стрелиште;
2. **неизграђене површине уз Буковски пут** (део комасираног пољопривредног земљишта који је овим Планом предвиђен као грађевинско подручје);
3. **јужни неизграђени део насеља**, који је Планом предвиђен за ширење индивидуалне стамбене зоне и развијање мешовитих урбаних зона;
4. део Индустијске зоне уз **пут за Брегово**, плански предвиђен за развој сервисних, услужних и складишних делатности, у коме на основу постојеће парцелације, власничке структуре и степена опремљености земљишта не постоје претпоставке за развијање планираних делатности.
5. за неизграђене пословне, радне и друге зоне уз државни пут (ПДР се доноси за целу зону ради прикључења тих зона на државни пут)

Б) Урбану обнову и реконструкцију у изграђеним просторима у граници грађевинског подручја, који представљају девастирана урбана подручја, саобраћајно, инфраструктурно, хидротехнички неуређена, са изграђеном структуром која није у складу са правилима струке и која нарушава урбани систем и онемогућава даљи развој предметног простора. Планом детаљне регулације за ове просторе утврдиће се коридори за саобраћајну и инфраструктурну мрежу, хидротехничко уређење, повезивање са окружењем и др., као и услови за формирање парцела и изградњу објеката у складу са наменом из овог Плана. Зоне за које се предвиђа детаљна планска разрада на овај начин су следеће:

1. простор у западном делу насеља (**улазни правац дуж пута за Кладово** државни пут IB реда бр. 35, око петље), са започетом спонтаном изградњом структуре која угрожава коридор државног пута,
2. стамбени блок око постојећег комплекса "Неготинке", дефинисан улицама: Станоја Гачића, Милентија Поповића, Бадњевском и Интернационалне бригаде.

Зоне за које се предвиђа израда горе описаних планова детаљне регулације приказане су у графичком прилогу бр. 5 планских решења – *Начин спровођења Плана генералне регулације*.

У оквиру сваке просторне целине за коју се предвиђа даља планска разрада може се радити један или више планова детаљне регулације (на основу морфолошких, типолошких, амбијенталних и других

карактеристика простора), за које ће се утврђивати границе обухвата у поступку доношења одлуке о изради плана, и који морају бити међусобно усаглашени, као и усаглашени са овим Планом.

У просторима за које је дефинисана обавеза израде планова детаљне регулације, до доношења ових планова није могуће издавање локацијске, односно грађевинске дозволе.

В) Изградњу и уређење комплекса градске депоније, након њеног затварања, санације и рекултивације, односно за потребе формирања трансфер-станице у складу са регионалним концептом управљања отпадом, након изградње регионалне депоније "Халово 2" у Зајечару.

Г) Потребе изградње нових саобраћајница, односно утврђивања нових површина јавне намене, пре свега за:

- изградњу *нове градске магистрале* око јужног обода насеља; и
- изградњу *осталих саобраћајница* предвиђених овим Планом, као и спровођење постојећих, делимично реализованих саобраћајних коридора, у циљу повезивања у интегралну саобраћајну мрежу насеља.

Границе ових планова детаљне регулације утврђиваће се у поступку доношења одлука о изради истих.

Д) Формирање комплекса парк-шуме "Бадњево", у предложеним границама, на основу претходних анализа и студија очуваности шумског фонда и могућности изградње пратећих садржаја.

Планови детаљне регулације могу се доносити и за друге просторне целине и случајеве који нису предвиђени овим Планом, када постоји оправдан интерес општине, а на иницијативу надлежних општинских органа (изградња нових објеката и комплекса јавне намене, реализација великих инвестиција значајних за општину и насеље Неготин и др.).

Планови детаљне регулације могу се доносити и у случају исказане оправдане потребе на бази интереса јавног и приватног сектора за изградњом садржаја који нису предвиђени или који нису типични за одређену зону са преовлађујућом наменом ("преливање" једне зоне у другу: зона породичног становања у зону становања средњих густина, зона становања средњих густина у зону становања великих густина, зоне становања у мешовиту урбану зону; зона индустрије и производње у зону сервисних и услужних капацитета и обрнуто и сл.). У овим случајевима се разрадом на нивоу планова детаљне регулације може кориговати или одступити од појединих решења и правила прописаних Планом генералне регулације за предметни простор (зону), уз истовремено поштовање и примену параметара из одговарајућих зона у којима је предвиђена изградња садржаја те намене.

1.6.3. Предвиђени рокови за израду планова детаљне регулације

Рокови за израду планова детаљне регулације дефинисаних овим Планом условљени су, у првом реду, захтевима за изградњом у појединим просторним целинама, обзиром да се у њима, до доношења ових планова не може издавати локацијска и грађевинска дозвола, али и обезбеђивањем средстава за њихову реализацију.

За **неизграђена подручја**, из категорије А претходног Поглавља, планови детаљне регулације ће се покретати у тренутку јасно исказане потребе за уређењем и опремањем земљишта, односно изградњом у предметном обухвату – посебно када се има у виду висок потребан ниво инвестиционих улагања за припремање и опремање земљишта до његове изградње.

Обзиром на значајне "резерве" површина унутар изграђеног градског ткива, које тренутно нису изграђене, а представљају опремљено и уређено земљиште, у циљу рационалног коришћења грађевинског земљишта препорука овог Плана је превасходно "попуњавање" ових простора, док слободне и неизграђене површине треба чувати као просторне ресурсе насеља, намењене његовом системском и организованом ширењу.

За планове који су прописани у циљу **урбане обнове и реконструкције** – обзиром да се односе на изграђена, делимично већ уређена и опремљена подручја у којима постоје захтеви корисника за изградњом нових или реконструкцијом постојећих објеката – њихова израда треба да представља приоритет за надлежне органе општине. Рокови за израду, односно доношење ових планова утврђиваће се у поступку доношења одлуке о изради истих, при чему забрана изградње у овим просторима важи до доношења предметног плана, али не може трајати дуже од годину дана од дана ступања на снагу одлуке о изради.

За **остале категорије планова** детаљне регулације (В – комплекс градске депоније; Г – изградња нових саобраћајница; Д – парк-шума "Бадњево") – израда је условљена, поред осталог, и постојањем одговарајуће студијске и друге документације (студије оправданости, генерални, идејни пројекти и сл.), те ће се исти покретати на основу обезбеђивања ове документације и финансијских средстава за реализацију.

1.6.4. Локације предвиђене за израду урбанистичких пројеката

Урбанистички пројекат као инструмент урбанистичко-архитектонске разраде локација предвиђа се за изградњу и уређење **значајних градских простора** различитих категорија и намене, и то када се за њихову изградњу не планира прибављање новог јавног земљишта. Локације предвиђене за разраду урбанистичким пројектима у граници Плана су следеће:

■ **објекти јавне намене:**

1. комплекс Здравственог центра (изузев код појединачних реконструкција или адаптација постојећих објеката у комплексу);

2.

■ **јавне комуналне површине:**

3. градско гробље у постојећем обухвату, као и евентуално проширење на к.п. 6179;
4. комплекс вашаришта, са садржајем сточне, робне и евентуално кванташке пијаце;
5. комплекс "Цвећаре" (блок у целисти, или појединачни комплекси започете спортско-рекреативне целине или парцеле Расадника ЈКП "Бадњево" – у складу са опредељеним претежним наменама јавног карактера у овом Плану).

■ **зоне санације:**

6. комплекс некадашњег позајмишта глине на путу Неготин-Брегово (санација и рекултивација позајмишта, са могућом изградњом стрелишта или друге површине у функцији зелених и рекреативних површина);

■ **комплекси и објекти културе:**

7. просторна културно-историјска целина *Мокрањчева кућа* (према условима дефинисаним у Поглављу 1.5. овог Плана).

Урбанистички пројекат у складу са овим Планом радиће се и у следећим случајевима:

- за изградњу **пословних објеката и комплекса у функцији пољопривреде** на пољопривредном земљишту у обухвату Плана;
- за изградњу **објеката и садржаја у функцији спорта и рекреације** на свим категоријама земљишта у обухвату Плана (изузев када се њиховом реализацијом планира и одређивање нових површина јавне намене); изузетно, код реконструкције постојећих или изградње нових садржаја спорта и

- рекреације у оквиру већ изграђених комплекса и на формираним парцелама – ове радове је могуће изводити директно на основу локацијских услова у складу са овим Планом;
- за изградњу вишепородичних **стамбених, стамбено-пословних или пословних комплекса** у грађевинском подручју, на локацијама површине веће од 20 ари;
 - за изградњу **индустријских, производних или пословних** садржаја на комплексима површине веће од 1 ха;
 - за изградњу нових и реконструкцију постојећих **објеката и комплекса јавне намене** на постојећем јавном земљишту, према условима из Поглавља 1.2. и 1.4. овог Плана;
 - за изградњу већих **инфраструктурних објеката и комплекса**, на опредељеној локацији и прибављеном земљишту.

Урбанистички пројекат се може захтевати и у другим случајевима који нису предвиђени овим Планом, када надлежни орган задужен за спровођење Плана утврди да је за конкретни случај неопходно детаљније и шире урбанистичко-архитектонско сагледавање локације, за шта се може прибавити претходно мишљење Завода за урбанистичко планирање и пројектовање Неготин, односно органа задуженог за стручну контролу планова општине Неготин.

1.6.5. Општа правила уређења простора за даљу планску разраду

За просторе у обухвату Плана генералне регулације, за које је предвиђена детаљна разрада плановима детаљне регулације, односно урбанистичким пројектима - приликом израде ових докумената примењиваће се планска решења, одредбе и правила дефинисана у овом Плану за одговарајуће целине и зоне, односно одговарајуће површине, садржаје и објекте јавне намене који се предвиђају детаљном разрадом.

У складу са одредбама из Тач. 1.9.1. овог Поглавља (*Примена плана*), приликом израде планова детаљне регулације и урбанистичких пројеката прибављаће се посебни услови надлежних предузећа и институција за инфраструктурно опремање обухвата (у циљу усаглашавања и детаљније разраде планских решења из овог Плана), као и други посебни услови референтних предузећа, органа и организација, чије је прибављање потребно на основу Закона, а у складу са карактеристикама простора и предмета детаљне планске разраде (Завод за заштиту споменика културе Ниш, ЈВП "Србијаводе", ЈП "Путеви Србије", ЈП "Србијашуме", ЈП "Железнице Србије", надлежна министарства и организације, локална предузећа и институције и др.).

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА У КАРАКТЕРИСТИЧНИМ ЗОНАМА

Правила уређења и грађења у овом Плану дефинишу се за цео обухват Плана, као скуп општих правила за изградњу и реконструкцију објеката, као и појединачних правила за уређивање простора и изградњу објеката за сваку зону и целину утврђену у Плану.

Правила уређења и грађења служе за утврђивање урбанистичких и других услова за изградњу објеката, односно издавање локацијске и грађевинске дозволе за подручја у обухвату за која Планом није предвиђена даља планска разрада плановима детаљне регулације.

За подручја у обухвату Плана за која се предвиђа израда планова детаљне регулације, правила уређења и грађења утврђена за појединачне зоне и целине ће служити као смернице код израде ових планова.

2.1 ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ У СВИМ КАРАКТЕРИСТИЧНИМ ЗОНАМА

2.1.1. Општа правила за изградњу објеката

Стамбени простор – стамбену јединицу са помоћним и пратећим просторима у оквиру породичног и вишепородичног објекта организовати према функцији и важећим нормативима (Услови и технички нормативи за пројектовање стамбених зграда и станова, Београд 1984.).

Светла висина стамбених просторија не може бити мања од 2,5m (препоручује се минимум од 2,6m).

Пословни, производни простори у склопу стамбених објеката и објеката других намена, односно пословни и производни објекти, треба да су изграђени према функционалним, санитарним, техничко-технолошким и другим условима, у зависности од врсте радне или производне делатности, односно према важећим прописима за одређену намену или делатност.

Стандардна светла висина пословних, радних просторија не може бити мања од 2,8m, односно треба да је у складу са прописима за обављање одређене врсте делатности, осим у објектима непокретних културних добара и заштићеним целинама, где под одређеним условима може бити и мања.

Објекти свих врста и намена треба да су функционални, статички стабилни, хидро- и термички прописно изоловани и опремљени свим савременим инсталацијама у складу са важећим нормативима и прописима за објекте одређене намене.

На објектима који се, у складу са постојећим начином постављања објеката у зони или блоку, граде у прекинутом или непрекинутом низу, не могу се на забатним зидовима на граница парцелеу планирати отвори.

Код грађења објеката на граница парцелеу водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом (испадом, стрехом, темељима и сл.) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле.

Кровне равни свих објеката у погледу нагиба треба да су решене тако да се атмосферске воде са површина крова воде у сопствено двориште, односно усмеравају на уличну канализацију.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој парцели, односно објектима на суседним парцелама.

У случају када за одвођење површинских вода не постоји нивелационо решење на нивоу блока, ове воде се са сопствене парцеле одводе слободним падом према риголама, односно према улици (регулисаној канализацији, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%.

Изграђене саобраћајне површине, приступне пешачке стазе објектима на парцели, рампе гаража и других просторија, којима се савладава висинска разлика изнад коте терена, колске приступне путеве дворишту и манипулативне дворишне платое, треба извести са падом оријентисано према улици, евентуално делом према зеленим површинама на парцели (врт, башта и слично).

У случају изградње гараже у сутерену објекта, пад рампе за приступ гаражи оријентисан је према објекту, а одвођење површинских вода решава се дренажом или на други погодан начин.

Одвођење површинских вода са рампе изведене за већи број гаража планираних у сутерну објекта (вишепородични, пословни објекти и др.) обавезно решаваати кнализационом мрежом прикљученом на уличну канализацију.

Саобраћајне површине – приступни путеви, платои треба да су изведени са савременим коловозни застором: бетон, асфалт-бетон или поплочање разним типским елементима.

Код грађења већих стамбених или стамбено-пословних објеката (објекти са 10 и више станова), јавних и објеката за општу употребу – неопходно је поштовати услове у погледу несметаног кретања старих, хендикепираних и инвалидних лица и деце. Нагиб рампе не може бити већи од 5% (1:20) а изузетно 8,3%

(1:12). Попречни нагиб тротоара-пешачких стаза може бити максимално 2%. Минимална ширина тротоара за несметано кратање инвалидним колицима је 1,8m, а ширина пролаза између непокретних препрека и улаза у објекте износи најмане 90cm. Места прелаза и улазних рампи морају бити означена тако да се разликују од осталих пешачких површина.

Одлагање кућног смећа врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у објекту за вишепородичне стамбене и пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене, са одвожењем на градску депонију, организовано и преко надлежног комуналног предузећа. За вишепородичне објекте правило је да се за најмање 16 станова обезбеди 1 контејнер.

Са парцела на којима је планирана изградња или су изграђени пословни и производни објекти, у зависности од врсте производње, односно врсте и карактера отпада, отпадни производни продукти се одвозе на градску депонију, односно на прописану локацију и на прописани начин, у складу са врстом отпада.

2.1.2. Посебна правила за изградњу објеката

У односу на намену и карактер објеката чије је грађење дозвољено у зони, потребно је за појединачну градњу прибавити услове надлежних институција, органа и организација које су Законом овлашћене да их доносе, односно прописују.

У складу са сетом еколошких закона, за грађење пословних и производних објекта са врстом производне делатности чији производни процес може бити са негативним утицајем на животну средину, у поступку издавања локацијских услова се утврђује потреба израде Студије о процени утицаја на животну средину, којом треба да се докаже да примењени технолошки процес, материјали, сировине, врста енергије и отпадне материје производње не угрожавају животну средину, односно да се предузетим мерама на спречавању негативних утицаја могу свести на Законом прописане дозвољене мере.

У складу са Законом о културним добрима, изградња објеката у споменичким целинама и у околини утврђених културних добара реализује се, поред осталог, на основу услова надлежне службе заштите. Приликом извођења земљаних радова у подручјима евидентираних археолошких локалитета, неопходно је обраћање надлежној служби заштите која ће утврдити потребу и начин археолошког праћења радова, у циљу заштите евентуалних археолошких налаза.

2.1.3. Правила за реконструкцију објеката

На постојећим објектима, у складу са њиховом наменом и прописаним правилима грађења утврђеним за грађење у одређеној зони, дозвољена је реконструкција, доградња, адаптација и санација.

У подручјима у оквиру зона, за која важе посебне мере у погледу заштите непокретних културних добара (у складу са одредбама Поглавља Б.1.5. овог Плана), третман постојећих објеката мора бити у складу са мерама заштите прописаним актом надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Доградња објеката може се вршити до задовољења утврђених урбанистичких параметара за одређену зону, као и према свим правилима грађења прописаним за ту зону (у погледу положаја објекта на парцели, планиране намене, спратности и др.).

Реконструкција, доградња и адаптација се не могу одобрити за постојеће објекте који су бесправно изграђени, односно не поседују грађевинску, односно употребну дозволу.

Реконструкција, доградња и адаптација се не могу одобрити за постојеће објекте који су по било ком основу предмет спора власника и корисника објеката и простора на сопственој и суседним парцелама.

Породични стамбени и стамбено-пословни објекти

Реконструкција постојећег стамбеног објекта, у циљу постизања сигурности и стабилности објекта са променама конструктивних елемената, спољњег изгледа објекта и другог, дозвољава се са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог стамбеног простора у пословни (радни простор), тако да објекат може бити стамбено-пословни (пословање је мање од 50% бруто површине), пословно-стамбени (пословање је више од 50% бруто површине објекта) и пословни објекат.

Реконструкција постојећег стамбеног објекта може се одобрити за објекте изграђене са минималним растојањем између грађевинске и регулационе линије од 3,0m, изузев уколико је грађен на месно уобичајен начин који се треба испоштовати.

За изграђене породичне стамбене и стамбено-пословне објекте чија *међусобна удаљеност* износи мање од 3,0m – реконструкција се може вршити само у постојећим габаритима објекта, без наспрамних отвора према суседном објекту.

У случајевима одступања од горњих правила, реконструкција се може одобрити уз писмену сагласност суседа.

Реконструкција помоћних објеката изграђених на парцели као засебних објеката и њихово претварање у стамбени простор *није дозвољено*, изузев код породичних стамбених објеката када је помоћни објекат дограђен уз постојећи стамбени, уколико се тиме може обезбедити квалитетан стамбени простор.

Дограђања стамбених објеката у циљу повећања, проширења стамбеног простора дозвољава се у склопу постојећег стана или као засебна стамбена јединица у габариту јединственог објекта.

Уз стамбени објекат се може доградити и помоћни, односно пословни (радни) простор, уз, над, а изузетно и испод објекта у зависности од намене и начина коришћења простора, и то до задовољења урбанистичких параметара прописаних за одређену зону.

Дограђени део уз постојећи стамбени објекат може бити исте или ниже спратности као стамбени објекат на којем се врши доградња.

Дограђања на постојећем стамбеном, пословном и производном објекту дозвољена је уз претходну статичку проверу стабилности и сигурности објекта, односно предузете мере заштите објекта, за намену у складу са основном наменом објекта и дозвољеним делатностима за зону, уз услов да се доградњом поштује положај отвора и не наруши архитектонско-обликовна форма и пропорције објекта.

Дограђања стамбеног објекта у смислу међуградње на начин повезивања постојећег стамбеног и помоћног, односно пословног (производног) објекта дозвољава се, уз услов поштовања свих прописаних правила за грађење на грађевинској парцели у одређеној зони.

Дограђања над помоћним објектима који су изграђени као засебни објекти на парцели, за потребе стамбеног простора није дозвољена. Дозвољена је доградња за потребе стамбеног простора над постојећим помоћним и пословним просторима који су уз стамбени објекат, тако да чине јединствену архитектонско-грађевинску целину, и то уз претходну статичку и геомеханичку проверу постојећих елемената конструкције.

Изградња испод габарита и дела габарита постојећег објекта се дозвољава само уз услов да се при грађењу објекта предузму сви прописани радови, односно мере заштите и обезбеђења сопственог и суседних објеката.

Адаптација стамбеног и пословног објекта се дозвољава у циљу промене организације простора у објекту, промене намене објекта или дела простора у објекту, замене уређаја, постројења, опреме и инсталација истог капацитета, без промене конструктивних елемената, спољњег изгледа објекта и другог.

Дозвољена је адаптација таванског простора стамбеног и пословног објекта у стамбени, односно пословни, уколико просторије у адаптираном таванском простору испуњавају техничке прописе и нормативе за планирану намену.

У склопу адаптације је дозвољено претварање стамбеног у пословни простор, величине, садржаја и опреме у складу са планираном делатношћу чије је обављање дозвољено у одређеној зони.

Претварање пословног простора у стамбени у стамбено-пословном објекту или пословном објекту дозвољава се уколико пословни простор у објекту није изричито условљен и уколико становање као намена није у колизији са врстом делатности која се у објекту одвија.

На парцелама на којима постоје објекти склони паду, а које не испуњавају услове за изградњу новог објекта у складу са утврђеним правилима за грађење, дозволиће се реконструкција постојећег објекта, уколико се тиме може обезбедити сигурност и стабилност објекта, односно и обнова објекта истог габарита и спратности.

Рушење објекта је дозвољено у сврху изградње новог објекта у складу са утврђеним правилима грађења на парцели, а може се наложити и од стране општинског органа, уколико се утврди да је услед дотрајалости или већег оштећења угрожена стабилност објекта, до мере која се не може отклонити реконструкцијом, чиме објекат представља опасност за живот и здравље људи, за суседне објекте.

Вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекти

На постојећим вишепородичним и другим објектима, у складу са њиховом наменом и утврђеним правилима грађења, дозвољене интервенције су *реконструкција, доградња, адаптација и санација*, уз придржавање основног принципа који подразумева поштовање интереса постојећих власника и корисника објеката, јавног интереса у погледу функције и изгледа објекта, ауторских права пројектанта и техничких и других услова са којима планиране промене на објекту треба да се усагласе.

За изграђене вишепородичне стамбене и стамбено-пословне објекте чија *међусобна удаљеност* износи мање 5,0m, као и пословне објекте – реконструкција се може вршити само у постојећим габаритима објекта, без наспрамних отвора према суседном објекту.

Реконструкција постојећег вишепородичног стамбеног објекта дозвољава се за приземље, односно за све функционалне етаже објекта са променом намене простора у пословни, величине и садржаја за делатности које су дозвољене у оквиру вишепородичних стамбених објеката у одговарајућој зони, уз сагласност скупштине станара (власника осталих делова објекта).

Реконструкција таванског простора дозвољава се за стамбене и друге намене у складу са могућностима и техничким условима и уз сагласност власника осталих делова објекта.

Доградња вишепородичног стамбеног објекта у хоризонталном смислу дозвољава се у случају када је планирана а није реализована (фазна изградња), када постоје техничке могућности и не ремете се просторни, нормативни, обликовни и други услови проистекли из услова локације (улица, композиционо решење комплекса и инфраструктура).

Надоградња једне или више етажа дозвољава се се до максималне спратности утврђене у зони према намени, у циљу санације равних кровова или кровних тераса, добијања корисног простора, из архитектонских и других разлога, а на основу резулта анализе статичких и других особина објекта, носивости тла, уз усаглашавање архитектонско-обликовних елемената са архитектуром објекта, као и суседних објеката и окружења. Приликом надоградње неопходно је *обезбедити недостајући број паркинг места за новоформиране стамбене или пословне јединице*.

Изградња простора *испод габарита и дела габарита постојећег објекта* дозвољава се изузетно, уз услов предузимања свих мера заштите на обезбеђењу сопственог и суседних објеката и извођења свих прописаних грађевинских радова.

Адаптација постојећег вишепородичног стамбеног објекта се дозвољава у сврху промене намене (дела) простора у објекту, укључујући промене у обликовној структури и уградњу и реконструкцију инсталација.

Адаптација стамбеног простора на спратним етажама у пословни простор, са коришћењем стамбеног степеништа, може се одобрити за делатност чије функционисање не ремети услове становања у објекту, уколико за то постоје просторни и технички предуслови и уз сагласност осталих власника, односно корисника објекта тј. делова објекта, у складу са Законом о одржавању стамбених зграда (Службени гласник РС, број 44/95, 46/98, 01/01, 101/05, 27/11 и 88/11).

Адаптација и претварање пословног простора у стамбени у вишепородичном стамбено-пословном објекту се дозвољава уколико пословни простор у том објекту није искључиво условљен.

Адаптација заједничких просторија станара у стамбени простор се не дозвољава, јер се то коси са функцијом, сврхом због које су оне планиране и изведене у складу са важећим нормативима за објекте ове намене. Изузетно, уз обезбеђење других просторија за ове намене у оквиру објекта и уз сагласност скупштине станара (власника осталих делова објекта) – може се одобрити ова адаптација.

Адаптација постојећих, наменски грађених гаража у другу намену се не дозвољава.

Затварање тераса, лођа и балкона и друге појединачне интервенције на фасадама – нарочито уличним – није дозвољено, изузев једнообразно у склопу реновирања, реконструкције фасада, према јединственом пројекту за целокупан објекат.

Изузетно, на дворишним фасадама дозволиће се искључиво застакљивање тераса, лођа и балкона, према одобреном пројекту, односно скици, а у циљу заштите од неповољних климатских утицаја.

Пословни, производни, јавни објекти, објекти за општу употребу и други објекти

Реконструкција, доградња и адаптација ових објеката је дозвољена, у складу са нормативима за објекте одговарајуће делатности, урбанистичким параметрима и условима грађења прописаним за одговарајућу зону, као и општим условима за реконструкцију објеката прописаним овим Правилима, уз претходну проверу статичке стабилности објекта.

Реконструкција *јавних и других објеката* који имају општи, градски значај, дозвољена је уз све услове прописане овим Правилима и поштовање ауторских права пројектанта.

2.1.4. Општа правила за прикључење објеката на јавну комуналну мрежу

Услови прикључења објеката на канализациону мрежу

• Објекат се не може повезати са уличном канализацијом ако исти није повезан са водоводом (могући су изузеци);

• У канализацију се може одводити:

- сва нечиста и употребљена вода и помије које се могу лако испирати;
- отпадне воде које су водом толико разређене да их вода може спирати;
- атмосферска вода (кишница и отопљени снег); и
- по нарочитом одобрењу и подземна вода.

• У канализацију је забрањено испуштати или убацивати:

- ђубре, pepeo, предмете, песак, отпатке из кухиње, лед, снег и сл.;
- запаљиве материје и оне које могу изазвати пожар, експлозију или оштетити канале и њихово функционисање; и
- воде и друге течности са температуром већом од 35°C или са штодљивим киселинама, алкалијама и солима.

• Пречник канализационог прикључка одређивати на основу хидрауличког прорачуна с тим да пречник цеви не може бити мањи од $\text{Æ}150 \text{ mm}$;

• Главне одводнике из објекта где год је могуће што пре и по правој линији одвести из објекта ка уличној канализацији;

• Промена правца канала може се вршити само помоћу лукова а не помоћу колена;

• Изван зграде цеви канализације морају бити укопане 1m испод терена;

- Гранично ревизионо окно извести 1,5m унутар регулационе линије и у истом извршити каскадирање (висинска разлика чија је минимална вредност 0,6 m, а максимална 3,0 m). Прикључак од ревизионог силаза па до канализационе мреже извести падом од 2% до 6% управно на улични канал искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова;
- Ревизиона окна морају се још изградити на местима:
 - где се спајају главни хоризонтални одводници са вертикалним;
 - ако је вертикални одводник од тога места удаљен више од 1,0 m;
 - на местима где су каскаде;
 - на местима где се мења правац одводника који спроводи фекалну воду; и
 - код правих одводника на растојању највише 24,0 m за $\varnothing 150$ mm.
- Сливници, нужници и остали објекти који леже испод висине до које се може пружити успор из уличне канализације, могу се спојити са каналом ако одговарајући спојни канал од тих објеката има аутоматске или ручне затвараче;
- Где год је могуће избегавати вертикалне спроводнике са уливима и сифонима у спољним, хладним зидовима. Отвори на решеткама сливника могу бити на највећим размацама ребара од 15,0 mm;
- На једној грађевинској парцели на којој има више објеката по правилу пројектовати један канализациони прикључак;
- Прикључење дренажних вода од објекта извршити преко таложнице за контролу и одржавање пре граничног ревизионог силаза;
- Прикључење гаража, сервиса и других објеката, који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина и др., вршити преко таложника и сепаратора масти и уља;
- У деловима где је каналисање извршено по сепарационом систему забрањено је увођење атмосферске воде у одводнике фекалних вода;
- Уколико не постоји улична канализација, отпадне воде се привремено спроводе у озидану непропусну нужничку-септичку јаму, из које се нечиста вода односи на одређене депоније;
- Током прелазног периода и активности изградње интегрисане општинске канализације неопходно је градити хигијенске непропусне септичке јаме. Запремина септичке јаме рачуна се према потошњи воде и времену трајања процеса;
- Септичке јаме поставити:
 - мин. 4,0 m од граница парцелеа према суседној парцели;
 - мин. 5,0 m од објекта;
 - мин. 10,0 m од регулационе линије; и
 - мин. 20,0 m од бунара.

Услови прикључења објеката на водоводну мрежу

- Спојеве прикључака објеката врши искључиво орган јавног водовода, а осталу инсталацију може изводи само овлашћено лице или овлашћено предузеће;
- Одобрење за прикључак издаје се на основу захтева и поднетих планова и прорачуна које могу радити и потписати само овлашћени пројектанти;
- Дозвола за употребу водовода издаје се на основу писмене представке после извршене пробе исправности инсталације;
- Ималац инсталације је дужан да исту одржава у исправном стању;
- Органи водовода имају право да контролишу исправност инсталације уз законску одговорност имаоца;
- На главном споју не смеју се чинити никакве измене без накнадног одобрења, нити се смеју убацивати нови прикључци испред водомера;
- Пропусним вентилом испред водомера сме руковати само орган водовода и може га у предвиђеним случајевима затворити и пломбирати. Повреда пломбе се сматра кривичним делом-провалом;
- Инсталација водовода се мора спроводити стручно и према прописима;
- Цеви не смеју бити узидане у зидну масу, већ увек са слободним пролазом;
- На пролазима цеви кроз зидове и таванице не смеју доћи никакви наставци цеви;
- У зидне шлицеве кроз које пролазе водоводне цеви, не смеју се стављати цеви неке друге инсталације, нпр.: електричне, гасне и др.;
- Избегавати близину електричних спроводника који немају уземљење;

- Уличне водове и прикључне делове водовода до уличне цеви заштитити од дејства евентуалних лутајућих струја одговарајућим заштитним средствима;
- Водоводне цеви не смеју се стављати ни у хладном ни у загрејаном стању;
- Све водоводе до којих може допрети дејство мраза заштитити термичком изолацијом;
- Притисак у кућној мрежи не би требало да буде већи од 5 bar-a у интересу трајности инсталације. Код већих притисака извршити смањење притиска помоћу редуцир-вентила;
- Рачунска брзина кретања воде у цевима узима се око 1-1,5 m/s а највише 2,0 m/s, да би се ублажили шумови, водени удари и отпори у цевима;
- Слободан натпритисак треба да буде најмање 5,0 m воденог стуба изнад највишег точећег места;
- Прикључак од уличне цеви до водомерног склоништа пројектовати искључиво у правој линији, управно на уличну цев;
- Водомер поставити у водомерно склониште (шахт) на 1,5 m од регулационе линије, односно у посебан метални орман-нишу (ако је водомер у објекту), који је смештен са унутрашње стране на предњем зиду до улице. Димензије водомерног склоништа за најмањи водомер (3/4") су 1,0 m x 1,2 m x 1,7 m. Водомер се поставља на мин. 0,3 m од дна шахта. Димензије водомерног склоништа за два или више водомера, зависе управо од броја и димензија (пречника) водомера;
- Уколико се у објекту налази више врста потошача (локали, склоништа, топлотна подстанци и др.) предвидети посебне главне водомере за сваког потошача посебно;
- Димензионисање водомера извршити на основу хидрауличног прорачуна;
- Шахтове (окна) за водомере треба градити од материјала који су за локалне прилике најјекономичнији (опека, бетон, бетонски блокови);
- Унутрашњу обраду зидова шахта вршити: дерсовањем цементним малтером 1:3 за зидове од опеке, фуговањем за зидове од бетонских блокова и без обраде за бетонске зидове;
- На дно шахта нанети слој песка или ситнијег шљунка дебљине 10,0 до 15,0 cm, или ставити под од опеке без малтера;
- Шахтове који леже у зони подземне воде треба заштитити од продора воде одговарајућом изолацијом;
- Изнад шахта уградити ливено-железни поклопац и предвидети детаље за обезбеђење улаза у шахт;
- Обезбедити шахт од продора површинских вода издизањем плоче шахта мин. 10,0 cm изнад коте терена или на други начин;
- Кућни прикључак извести у слоју (мин. 5,0 cm) песка. На делу кућног прикључка испод саобраћајнице затварање рова предвидети шљунком;
- Уколико радни притисак према хидрауличком прорачуну не може да подмири потребе виших делова објекта, обавезно пројектовати постројење за повећање притиска;
- Сва укрштања са техничким системима и инсталацијама предвидети што управније; и
- Укрштања са каналима извести у заштитној цеви положеној минимум 1,5 m испод дна регулисаног канала.
-

Општи услови прикључења објеката на електроенергетску мрежу

- Прикључење објеката на електроенергетску мрежу врши се на основу посебних услова надлежног електродистрибутивног предузећа;
- Врсту и начин прикључења одређује надлежно предузеће, на основу посебног захтева инвеститора и карактеристика мреже на коју се објекат прикључује;
- Уколико се за прикључење објек(а)та на електроенергетску мрежу условима надлежног предузећа захтева изградња ТС, локација за исту ће се утврђивати у сарадњи са надлежним предузећем и може бити на површинама јавне намене или у сопственој парцели инвеститора, изграђена према условима овог предузећа, односно у складу са правилима за њихову изградњу из овог Плана.
- Громобранску инсталацију објеката извести према важећим техничким прописима за громобранске инсталације.

Општи услови прикључења објеката на телекомуникациону и кабловску мрежу

- Прикључење објеката на месну тт-мрежу врши се на основу посебних услова надлежног предузећа "Телеком Србија";

- Прикључење објеката на кабловски дистрибутивни систем врши надлежни дистрибутер;
- Врсту и начин прикључења одређује надлежно предузеће, на основу посебног захтева инвеститора и карактеристика мреже на коју се објекат прикључује;
- Будући да се у планском обухвату предвиђа подземна кабловска и тт-мрежа, односно постепено превођење постојећих ваздушних делова тт- и кабловске мреже на подземну, у начелу предвиђати подземно прикључење објеката на исте.

2.1.5. Општи услови за одлагање чврстог комуналног и другог отпада са парцела

Чврст комунални отпад из објеката било које намене се у начелу одлаже у оквиру сопствене парцеле у посуде за смеће, одакле се организовано евакуише на јавно одлагалиште (депонију) од стране надлежног комуналног предузећа.

Капацитет посуда за смеће се одређује према броју корисника, и то према критеријуму: за индивидулане стамбене објекте појединачне посуде (канте); за вишепородичне стамбене објекте 1 посуда (контејнер запремине 1.000l) / 16 станова, односно 1 посуда / 800m² корисне површине објекта; за објекте нестамбене намене 1 посуда / 800m² корисне површине објекта.

Посуде за смеће се постављају на уређене бетониране или асфалтиране површине (у циљу лаког одржавања), приступачне возилима за одлагање смећа и на начин који неће угрожавати коришћење суседних парцела.

Индустријски и други отпад из производних објеката се одлаже према посебним законским условима за ту врсту отпада, у оквиру сопствене парцеле корисника (одвојено од чврстог комуналног отпада), одакле се специјализованим возилима евакуише и депонује на за то одређено јавно одлагалиште.

Поред осталих услова које, у складу са Законом, треба испунити, површине за одлагање овог отпада је потребно организовати у задњем делу парцеле, иза објеката, и на начин који неће угрожавати коришћење суседних парцела. Површине за одлагање треба да буду приступачне возилима за евакуацију отпада и уређене на начина да се могу лако одржавати.

2.2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ У ОБУХВАТУ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА У ПЛАНУ

2.2.1. ЗОНА СТАНОВАЊА

Зона становања се према основним заступљеним или планираним облицима становања дели на:

ЗОНУ ПЕРИУРБАНОГ СТАНОВАЊА

ЗОНУ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

ЗОНУ СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ ГУСТИНА

ЗОНУ СТАНОВАЊА ВЕЛИКИХ ГУСТИНА

2.2.1.1. Зона периурбаног становања

Зона периурбаног становања обухвата грађевинско земљиште одређено овим Планом у подручју насеља Бадњево, у коме преовлађује намена породичног становања малих густина, са комбинацијом објеката за становање и викенд-објеката.

А. Правила уређења грађевинског земљишта

У оквиру зоне периурбаног становања могу бити заступљени и садржаји друге намене, као самостални или у склопу стамбених објеката, из домена пратећих делатности основних услуга и сервиса: пословање, јавни и комерцијални садржаји, спорт и рекреација, комунални објекти, сервиси, верски објекти и др., с тим да је њихова заступљеност на нивоу зоне максимално 30% и да својом делатношћу ни на који начин не угрожавају окружење.

Комунално-инфраструктурна опремљеност и уређење парцеле

Оптимални стандард опремљености земљишта за периурбану зону је да грађевинска парцела има приступ на јавни пут - коловоз са тврдом подлогом (директно или преко интерног приступног пута) и прикључке на уличну водоводну, канализациону, електро- и тт-мрежу, евентуално гасоводну и кабловску дистрибутивну мрежу.

Минимални стандард у зони периурбаног становања је прикључење на јавни пут и електро- мрежу, као и изградња сопственог бунара и водонепропусне септичке јаме до изградње насељске водоводне и канализационе мреже.

Прикључење на мрежу комуналне инфраструктуре врши се према постојећим, односно планираним техничким могућностима мреже, а на основу општих правила дефинисаних у овом Плану, односно услова надлежних предузећа.

Дозвољено је бушење бунара на појединачној грађевинској парцели за сопствене потребе, на подручјима где није изграђена насељска водоводна мрежа. Бунаре градити у складу са важећим законским прописима.

У подручјима где јавна канализациона мрежа није изграђена дозвољена је изградња водонепропусних септичких јама. Изградњу водонепропусних септичких јама вршити према условима дефинисаним у Тач. 2.1.4. овог Поглавља и обезбедити приступ до јаме за возило за прањење.

Површинске воде се одводе са парцеле интерном (дворишном) атмосферском канализацијом или слободним падом према риголама, односно према улици (регулисаној канализацији, односно путним јарковима).

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Део вода могу да приме слободне, односно зелене површине, зависно од њихове величине.

Б. Општа правила за изградњу објеката**Урбанистички показатељи**

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ПЕРИУРБАНО СТАНОВАЊЕ
ГУСТИНА НАСЕЉЕНОСТИ	10-50 ст/ha
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ	Становање: максимално 30% Пословање - самостално или са становањем: макс. 40%
% ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ	Становање мин. 40% Становање са пословањем или самосталне дел. 30 %

Грађевинска парцела према намени објеката и начин изградње

Грађевинска парцела намењена за грађење, независно од намене, треба по правилу да има правилан облик и да има приступ са јавног пута. Изузетно је могуће приступ са јавног пута обезбедити преко индиректног приступног пута ширине утврђене у правилима грађења за ову зону.

Површина грађевинске парцеле утврђена је према намени и врсти објекта на парцели, а у складу са правилима грађења дефинисаним за зону.

Ширина грађевинске парцеле утврђена је према начину постављања и врсти објекта на парцели.

Начин изградње објеката на грађевинској парцели је:

- слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле)
- двојни (објекти на суседним парцелама додирују једну заједничку линију грађ. парцеле)

Врста објекта	Намена објекта	ПЕРИУРБАНО СТАНОВАЊЕ	
		Мин. вел.парцеле (m ²)	Мин. шир. парцеле (m)
Слободностојећи објекти	- породични стамбени објекат	300	12
	- породични стамбени објекат са макс.4.стана	500	15
	- породични стамбено - пословни објекат, - пословни објекат	500	15
Двојни објекти	- породични стамбени објекат,	600 (2 x 300)	20 (2 x 10)
	- породични стамбено - пословни објекат	1.000 (2 x 500)	24 (2 x 12)

Напомена: Изградња се изузетно може одобрити на постојећим парцелама чија је површина и ширина мања од прописане, и то до 10%, при чему се морају поштовати сви други услови градње прописани за зону.

Врсте и намене објеката који се могу градити:**Породични стамбени објекти**

Породични стамбени објекат са једним станом на парцели, у чијем габариту су обједињене све потребне стамбене и помоћне просторије (оставе за храну, огрев, котларнице, гараже и др).

У склопу једнопородичног објекта може бити максимално 4 стамбене јединице, при чему је величина парцеле условљена на минимално 500m², а изградња на њој се може вршити према утврђеним урбанистичким показатељима за зону.

Породични стамбено-пословни објекти

Објекат који поред стамбених просторија садржи пословне или радне просторије које су функционално одељене од стамбеног дела.

Пословни простор може чинити максимално 1/2 бруто површине објекта, с тим да у односу на намену и врсту делатности, пословни простор у објекту треба да задовољи прописане техничке нормативе, као и правила и услове грађења за одређену намену.

Пословни објекти

У оквиру зоне периурбаног становања могу се градити пословни објекти као самостални објекти на парцели, уз поштовање прописаних урбанистичких правила за зону. Делатности у овим објектима не смеју имати штетног утицаја на околину и услове живљења у непосредном окружењу.

Поред стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта, на парцели се могу градити и **помоћни** објекти, као што су: гаража, инфраструктурни објекти (котларница, трафостаница и др.), надстрешница, летња кухиња, магацин хране за сопствене потребе, пушнице, бунар, ограде и сл.

У зони периурбаног становања на парцели је могућа изградња једног или више објеката исте или различите основне намене (стамбени, стамбено-пословни, пословни), уз поштовање свих општих и посебних услова за изградњу утврђених овим Правилима.

Дозвољене делатности

Дозвољене делатности у зони периурбаног становања које се могу обављати у склопу породичних стамбено-пословних или пословних објеката су из области:

- трговине (продаја свих типова прехране и робе широке потрошње и др.),
- услужног занатства (ситни занати свих врста који немају штетног утицаја на окружење),
- услужних делатности (за задовољавање локалних потреба становника),
- угоститељства (различити облици угоститељских услуга – мотели, пансиони, ресторани, кафеи и сл.),
- здравства (апотеке, опште и специјалистичке ординације, амбуланте и сл.),
- социјалне заштите (сервиси за чување деце, вртићи, играонице за децу и др.),
- културе (галерије, библиотеке, читаонице, и др.),
- забаве (билијар, видео игре, кладионице и др.),
- спорта и рекреације (спортски терени, теретане, вежбаонице и др.),
- пословно-административних делатности (банке, поште, представништва, агенције, пословни бирои),
- пољопривреде (из домена услуга - пољопривредна аптека, ветеринарска станица и сл.),
- услужних сервиса (перионице возила и сл.) у складу са важећим прописима и нормативима за грађење објекат ове намене, уз услов да не угрожавају објекте на суседним парцелама, односно услове живљења у непосредном окружењу,
- и друге делатности уз услов да не угрожавају околину, животну средину и услове становања, буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно да су предвиђене мере, којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења.

У зони периурбаног становања није дозвољена изградња кланица, складишта секундарних сировина, сепарација песка и шљунка, бетоњерки и сл.

Однос регулационе и грађевинске линије

У начелу, минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за све објекте чија је изградња дозвољена у зони периурбаног становања је 5,0m.

У просторима у којима су постојећи објекти постављени на различитим удаљеностима од регулационе линије, грађевинска линија за планиране објекте се утврђује према позицији већине изграђених објеката (50%) у уличном потезу.

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног приступа, ово растојање се утврђује за сваки појединачни случај у поступку издавања локацијских услова, водећи рачуна о постојећој и планираној изградњи на суседним парцелама.

Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) и линије суседне грађевинске парцеле за породичне стамбене, стамбено-пословне и пословне објекте у зони је:

- за слободностојеће објекте:
 - када на бочној страни објекта не постоје отвори стамбених просторија 1,5m
 - када на бочној страни постоје отвори стамбених или радних просторија 3,0m
- за двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4,0m

Објекат се може градити и на граници једне од суседних парцела, уколико је то уобичајен начин градње у том простору. Уколико је на суседној парцели већ изграђен објекат на граница парцелеу, на парцели се може планирати нов објекат на том граница парцелеу без сагласности суседа. У том случају грађење објекта је условљено ширином слободног пролаза на припадајућој парцели у делу бочног дворишта (мин. 3,50m), а такође мора бити задовољен услов у погледу међусобне удаљености објеката с обзиром на планирану висину.

Минимална међусобна удаљеност објеката је 1/2 висине вишег објекта, али не мања од 4,0m.

Испади и отвори на објектима

Испади на објектима не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m, и то на делу објекта вишем од 3,0m, уз услов минималне ширине тротоара 2,0m.

За грађење објеката свих намена у зони грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстершнице са или без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту – 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% површине уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту када је најмање растојање од границе суседне парцеле 2,50m – 0,90m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% површине бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње границе према суседној грађевинској парцели од 5,0m) – 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% површине задње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 5,0m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9m. Степенице којима се савладава висина преко 0,9m улазе у габарит објекта. Отворене спољне степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара – подрумске етаже – могу прећи надземну грађевинску линију објекта, и то максимално до регулационе линије парцеле, односно до границе према суседним парцелама.

За грађење и реконструкцију објеката на линији суседне парцеле као и на удаљеностима од суседне парцеле мањим од 1,0m, на зидовима према суседној парцели се не могу пројектовати нити накнадно изводити **отвори**, изузев фиксних отвора искључиво за нужно осветљење просторије.

На бочним фасадама објеката који су од границе суседне грађевинске парцеле постављени на удаљености од 1,0-3,0m, могу се предвидети само отвори са високим парапетом мин. висине 1,8m за вентилацију или фиксни отвори за нужно осветљење просторија.

Спратност и висина објеката у зони

Максимална дозвољена спратност објеката у зони је П+1+Пк (приземље, спрат и поткровље). Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажне ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Висина објекта – растојање од нулте коте објекта до коте слемена, за породичне стамбене и стамбено пословне објекте може бити максимално 12,0m.

Висина надзатка поткровне етажне стамбене или пословне намене износи максимално 1,8m, рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Утврђивање коте приземља

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта.

Кота приземља објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно треба да је у односу на нулту коту објекта виша за минимално 0,15m а највише 1,20m, уколико се не гради подрум или сутерен.

Код објеката са подрумом или сутереном коту приземља усагласити тако да максимално 1/3 висине подрума буде изнад земље, док код сутерена треба омогућити максимално 2/3 висине изнад земље, како би се обезбедило правилно проветравање и осветљавање подрумских, односно сутеренских просторија, при чему је минимум коте приземља 0,9m изнад коте терена.

За објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20m нижа од коте нивелете пута.

За објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља објекта одређује се према правилима за раван терен.

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, кота приземља се одређује у поступку издавања локацијских услова за сваки појединачни случај, према општим правилима.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности), кота приземља се поставља на максимално 0,20m у односу на коту тротоара, а денивелација (до максималних 1,20m) се савладава унутар објекта.

Начин ограђивања парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0,90m (рачунајући од коте тротоара), или транспарентном оградом до висине 1,40m.

Парцеле чија је кота терена виша од 0,90m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом висине до 1,40m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидана непрозирна ограда између парцела може да се подиже до висине 1,40m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Услови за приступ парцели и паркирање возила

Приступ парцели по правилу треба да буде са јавног пута – улице, и то када парцела најмање једном својом страном директно излази на површину јавне намене, или индиректно везом са јавним путем, преко приватног пролаза, с тим да његова ширина не може бити мања од 2,50m за стамбене објекте, односно 3,50m за стамбено-пословне или пословне објекте.

Пролаз у дубину парцеле може да се обезбеди и кроз покривени пролаз – пасаж ширине минимално 3,0m и висине 3,50m, како би се обезбедио приступ ватрогасних возила, хитне помоћи и комуналних или возила за транспорт. Приступ задњем делу парцеле се изузетно може остварити кроз пролазну гаражу у оквиру стамбеног објекта.

Смештај сопствених возила за породичне стамбене, стамбено-пословне и пословне објекте решавати у оквиру сопствене парцеле, изван површине јавног пута, изградњом паркинга или гаража и то по принципу 1 паркинг/гаражно место на 1 стан, односно 1 паркинг/гаражно место на 70m² пословног простора.

В. Посебни услови и ограничења за спровођење

У Зони периурбаног становања нема посебних услова и ограничења у примени Правила уређења и грађења и урбанистичких инструмената спровођења плана.

2.2.1.4. Зона породичног становања

Зона породичног становања обухвата просторне целине и блокове у којима је преовлађујућа намена породично становање средњих густина.

А. Правила уређења грађевинског земљишта

У оквиру зоне породичног становања могу бити заступљени и садржаји друге намене, као самостални или у склопу стамбених објеката, из домена пратећих делатности основних услуга и сервиса: пословање, производња ограниченог обима, јавни и комерцијални садржаји, спорт и рекреација, комунални објекти, сервиси, верски објекти и др., с тим да је њихова заступљеност на нивоу зоне максимално 40% и да својом делатношћу ни на који начин не угрожавају окружење.

Комунално-инфраструктурна опремљеност и уређење парцеле

Оптимални стандард опремљености земљишта за зону породичног становања је да грађевинска парцела има приступ на јавни пут - коловоз са тврдом подлогом (директно или преко интерног приступног пута) и прикључке на уличну водоводну, канализациону, електро- и тт-мрежу, евентуално гасоводну и кабловску дистрибутивну мрежу.

Минимални стандард у зони је прикључење на јавни пут, водоводну и електро-мрежу, као и изградња водонепропусне септичке јаме до изградње насељске канализационе мреже.

Прикључење на мрежу комуналне инфраструктуре врши се према постојећим, односно планираним техничким могућностима мреже, а на основу општих правила дефинисаних у овом Плану, односно услова надлежних предузећа.

У подручјима где јавна канализациона мрежа није изграђена дозвољена је изградња водонепропусних септичких јама. Изградњу водонепропусних септичких јама вршити према условима дефинисаним у Тач. 2.1.4. овог Поглавља и обезбедити приступ до јаме за возило за пражњење.

Површинске воде се одводе са парцеле интерном (дворишном) атмосферском канализацијом или слободним падом према риголама, односно према улици (регулисаној канализацији, односно путним јарковима). Део вода могу да приме слободне зелене површине, зависно од њихове величине.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Б. Општа правила за изградњу објеката

Урбанистички показатељи

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
ГУСТИНА НАСЕЉЕНОСТИ	50-150 ст/ha
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ	Становање: максимално 40% Пословање - самостално или са становањем: макс. 45%
%ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ	минимално 20

У зони породичног становања је изузетно могуће повећање густине насељености изнад максимално прописаних вредности за зону, и то до максимално утврђених урбанистичких параметара за зону становања средњих густина и – уз обавезну израду плана детаљне регулације за тај простор.

Грађевинска парцела према намени објеката и начин изградње

Грађевинска парцела намењена за грађење, независно од намене, треба по правилу да има правилан облик и да има приступ са јавног пута. Изузетно је могуће приступ са јавног пута обезбедити преко индиректног приступног пута ширине утврђене у правилима грађења за ову зону.

Површина грађевинске парцеле утврђена је према намени и врсти објекта на парцели, а у складу са правилима грађења дефинисаним за зону.

У циљу рационалног коришћења грађевинског земљишта, у зони породичног становања утврђена је максимална површина парцеле, и то 1.500m².

Објекти на грађевинској парцели могу бити грађени као:

- слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле)
- двојни (објекти на суседним парцелама додирују једну заједничку линију грађ. парцеле)
- у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле)
- у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)

Врста објекта	Намена објекта	ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	
		Мин. вел.парцеле (m ²)	Мин. шир. парцеле (m)
Слободностојећи објекти	- породични стамбени објекат	300	12
	- породични стамбени објекат са макс.4.стана	450	15
	- породични стамбено - пословни објекат, - пословни објекат	450	15
Двојни објекти	- производни објекат	500	15
	- породични објекат са производном делатношћу	500	15
Двојни објекти	- породични стамбени објекат,	400 (2 x 200)	16 (2 x 8)
	- породични стамбено - пословни објекат	500 (2 x 250)	18 (2 x 9)
Објекти у	- породични стамбени објекат, - породични стамбено - пословни	200	8,0

непрекинутом низу	објекат	300	10,0
Објекти у прекинутом низу	- породични стамбени објекат, - породични стамбено - пословни објекат	300	10,0

Напомена: Изградња се изузетно може одобрити на постојећим парцелама чија је површина и ширина мања од прописане, и то до 10%, при чему се морају поштовати сви други услови градње прописани за зону.

Врсте и намене објеката који се могу градити:

Породични стамбени објекти

Породични стамбени објекат са једним станом на парцели и потребним помоћним просторијама (оставе за храну, огрев, , котларнице, гараже и др).

У склопу једнопородичног објекта може бити максимално 4 стамбене јединице, при чему је величина парцеле условљена на минимално 450m², а изградња на њој се може вршити према утврђеним урбанистичким показатељима за зону.

Породични стамбено-пословни и пословни објекти

Објекат који поред стамбених просторија садржи пословне или радне просторије које су функционално одељене од стамбеног дела. Пословни простор може чинити максимално 1/2 бруто површине објекта, с тим да у односу на намену и врсту делатности, пословни простор у објекту треба да задовољи прописане техничке нормативе, као и правила и услове грађења за одређену намену.

У оквиру зоне могу се градити и пословни објекти као самостални на парцели, уз поштовање прописаних правила за зону. Ови објекти могу имати стамбени део површине до 1/3 бруто површине објекта.

Производни објекти и породични објекти са производном деалатношћу

У оквиру зоне породичног становања могу се градити производни објекти као самостални објекти на парцели, уз поштовање прописаних правила за зону. Делатности у овим објектима не смеју имати штетног утицаја на околину и услове живљења у непосредном окружењу.

Производна делатност се може организовати и у оквиру стамбеног објекта, уз поштовање свих правила утврђених за зону, услова заштите окружења од штетног утицаја делатности, и уз услов да пословна делатност не заузима површину већу од 1/2 бруто површине објекта.

Поред основног објекта (стамбеног, стамбено-пословног, пословног, производног) на парцели се могу градити и **помоћни** објекти, као што су: гаража, инфраструктурни објекти (котларница, трафостаница и др.), надстрешница, остава, нагацински простор, летња кухиња, ограде и сл.

У зони породичног становања на парцели је могућа изградња једног или више објеката исте или различите основне намене (стамбени, стамбено-пословни, пословни, производни), уз поштовање свих општих и посебних услова за изградњу утврђених овим Правилима.

Дозвољене делатности

Дозвољене делатности у зони породичног становања, које се могу обављати у склопу породичних стамбено-пословних, пословних и производних објеката су из области:

- трговине (прехрана, роба широке потрошње и др.),
- услужног занатства (ситни занати различитих врста који немају штетног утицаја на окружење),
- услужних делатности (за задовољавање локалних потреба становника),
- угоститељства (различити облици угоститељских услуга – мотели, пансиони, ресторани, кафеи и сл.),
- здравства (апотеке, опште и специјалистичке ординације, амбуланте, стационари мањих капацитета

- и сл.),
- социјалне заштите (сервиси за чување деце, вртићи, смештај и нега старих и изнемоглих лица, објекти за лица са посебним потребама и др.),
 - културе (галерије, библиотеке, читаонице и др.),
 - забаве (билијар, видео игре, кладионице и др.),
 - спорта (спортски терени, теретане, вежбаонице и др.),
 - пословно-административних делатности (банаке, поште, представништва, агенције, пословни бирои и сл.),
 - пољопривреде (из домена услуга – пољопривредна апотека, ветеринарска станица и сл.),
 - услужних сервиса (бензинске станице, гасне станице, перионице возила и сл.) у складу са важећим прописима и нормативима за грађење објеката ове намене, уколико не угрожавају објекте на суседним парцелама, односно услове живљења у непосредном окружењу,
 - производне и друге делатности (из домена занатске производње и сл.), уз услов да не угрожавају околину, животну средину и услове становања, буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно да су предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења, да имају обезбеђене услове прикључка на комуналну инфраструктурну мрежу и да се у складу са наменом и капацитетима може обезбедити потребан прописан број паркинг места за кориснике.

У зони породичног становања није дозвољена изградња кланица, складишта секундарних сировина, сепарација песка и шљунка, бетоњерки и сл.

Однос регулационе и грађевинске линије

У начелу, минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за све објекте чија је изградња дозвољена у зони породичног становања је 3,0m.

У просторима у којима су постојећи објекти постављени на различитим удаљеностима од регулационе линије, грађевинска линија за планиране објекте се утврђује према позицији већине изграђених објеката (50%) у уличном потезу.

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног приступа, ово растојање се утврђује за сваки појединачни случај у поступку издавања локацијских услова, водећи рачуна о постојећој и планираној изградњи на суседним парцелама.

Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) и линије суседне грађевинске парцеле за породичне стамбене, стамбено-пословне и пословне објекте у зони је:

- за слободностојеће објекте:

када на бочној страни објекта не постоје отвори стамбених просторија 1,5m

када на бочној страни постоје отвори стамбених или радних просторија 2,5m

- за двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4,0m

- први или последњи објекат у непрекинутом низу 3,0m

Објекат се може градити и на граници једне од суседних парцела, уколико је то уобичајен начин градње у том простору. Уколико је на суседној парцели већ изграђен објекат на граница парцелеу, на парцели се може планирати нов објекат на том граница парцелеу без сагласности суседа. У том случају грађење објекта је условљено ширином слободног пролаза на припадајућој парцели у делу бочног дворишта

(мин. 3,50m), а такође мора бити задовољен услов у погледу међусобне удаљености објеката с обзиром на планирану висину.

Минимална међусобна удаљеност објеката је $1/2$ висине вишег објекта, али не мања од 4,0m уколико на припадајућој страни објекта постоје отвори просторија за становање, односно 3,0m уколико не постоје овакви отвори.

Испади и отвори на објектима

Испади на објектима не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m, и то на делу објекта вишем од 3,0m, уз услов минималне ширине тротоара 2,0m.

За грађење објеката свих намена у зони грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са или без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту – 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% површине уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту када је најмање растојање од границе суседне парцеле 2,50m – 0,90m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% површине бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмање растојања од задње границе према суседној грађевинској парцели од 5,0m) – 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% површине задње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 4,0m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9m. Степенице којима се савладава висина преко 0,9m улазе у габарит објекта. Отворене спољне степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара – подрумске етаже – могу прећи надземну грађевинску линију објекта, и то максимално до регулационе линије парцеле, односно до границе према суседним парцелама.

За грађење и реконструкцију објеката на линији суседне парцеле као и на удаљеностима од суседне парцеле мањим од 1,0m, на зидовима према суседној парцели се не могу пројектовати нити накнадно изводити **отвори**, изузев фиксних отвора искључиво за нужно осветљење просторије.

На бочним фасадама објеката који су од границе суседне грађевинске парцеле постављени на удаљености од 1,0-3,0m, могу се предвидети само отвори са високим парапетом мин. висине 1,8m за вентилацију или фиксни отвори за нужно осветљење просторија.

Спратност и висина објеката у зони

Максимална дозвољена спратност објеката у зони је П+1+Пк (приземље, спрат и поткровље), изузетно П+2 (приземље и два спрата) за стамбено-пословне и пословне објекте. Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Максимална дозвољена спратност објеката у зони насеља Милошевски пут (према датој граници у графичком прилогу бр.2 Подела простора на карактеристичне зоне и целине) је П+3 (приземље и три спрата) за стамбено-пословне. Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Висина објекта – растојање од нулте коте објекта до коте слемена, за породичне стамбене и стамбено пословне објекте може бити максимално 12,0m.

Висина надзатка поткровне етаже стамбене или пословне намене износи максимално 1,8m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Утврђивање коте приземља

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта.

Кота приземља објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно треба да је у односу на нулту коту објекта виша за минимално 0,15m а највише 1,20m, уколико се не гради подрум или сутерен.

Код објеката са подрумом или сутереном коту приземља усагласити тако да максимално 1/3 висине подрума буде изнад земље, док код сутерена треба омогућити максимално 2/3 висине изнад земље, како би се обезбедило правилно проветравање и осветљавање подрумских, односно сутеренских просторија, при чему је минимум коте приземља 0,9m изнад коте терена.

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, кота приземља се одређује у поступку издавања локацијских услова за сваки појединачни случај, према општим правилима.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности), кота приземља се поставља на максимално 0,20m у односу на коту тротоара, а денивелација (до максималних 1,20m) се савладава унутар објекта.

Начин ограђивања парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0,90m (рачунајући од коте тротоара), или транспарентном оградом до висине 1,40m.

Парцеле чија је кота терена виша од 0,90m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом висине до 1,40m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидана непрозирна ограда између парцела може да се подиже до висине 1,40m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Услови за приступ парцели и паркирање возила

Приступ парцели по правилу треба да буде са јавног пута – улице, и то када парцела најмање једном својом страном директно излази на површину јавне намене, или индиректном везом са јавним путем, преко приватног пролаза, с тим да његова ширина не може бити мања од 2,50m за стамбене објекте, односно 3,50m за стамбено-пословне пословне или производне објекте.

Пролаз у дубину парцеле може да се обезбеди и кроз покривени пролаз – пасаж ширине минимално 3,0m за стамбене, односно 3,50m за пословне и производне објекте и висине 3,50m, како би се обезбедио приступ ватрогасних возила, хитне помоћи и комуналних или возила за транспорт. Приступ задњем делу парцеле се изузетно може остварити кроз пролазну гаражу у оквиру стамбеног објекта.

Смештај сопствених возила за објекте свих намена решавати у оквиру сопствене парцеле, изван површине јавног пута, изградњом паркинга или гаража и то по принципу 1 паркинг/гаражно место на 1 стан, односно 1 паркинг/гаражно место на 70m² пословног простора. За објекте који захтевају приступ теретних возила (под условом да се приступ ових возила може обезбедити јавним саобраћајницама у окружењу) на парцели је неопходно обезбедити одговарајући број паркинг места за ова возила, уз адекватно решавање евентуално зауљених атмосферских вода са ове површине.

В. Посебни услови и ограничења за спровођење

У подручјима неповољних терена са становишта хидрогеолошких или геолошких карактеристика, изградња на парцели - у зависности од врсте и намене објекта - условљена је поштовањем посебних услова које прописују надлежна предузећа и институције, односно надлежни општински орган.

У подручјима у окружењу утврђених или евидентираних културних добара и споменичких целина у оквиру зоне породичног становања грађење је условљено посебним условима надлежне службе заштите (у складу са одредбама Поглавља Б.1.5. овог Плана).

Изградња планираних садржаја у зони породичног становања се реализује непосредно на основу локацијских услова које издаје надлежни орган Општине у складу са правилима из овог Плана, изузев:

- за подручје јужног неизграђеног дела насеља за које је Планом предвиђена даља планска разрада планом детаљне регулације;
- за објекте, без обзира на намену, који се граде на парцелама / комплексима површине веће од 20 ари, када је обавезна израда урбанистичког пројекта.

2.2.1.4. Зона становања средњих густина

Зона становања средњих густина обухвата просторне целине у којима су заступљена оба облика становања – породично и вишепородично, као преовлађујућа намена, а за коју важе иста правила уређења и грађења.

А. Правила уређења грађевинског земљишта

У оквиру зоне становања средњих густина могу бити заступљени и садржаји друге намене чија делатност нема штетног утицаја на окружење и карактер зоне, и то: пословање и комерцијалне делатности, јавни садржаји, спорт и рекреација, комунални објекти, централне гараже, верски објекти и др., с тим да је њихова заступљеност на нивоу зоне максимално 50%.

Комунално-инфраструктурна опремљеност и уређење парцеле

Оптимални стандард опремљености земљишта за зону становања средњих густина је да грађевинска парцела има приступ на јавни пут - коловоз са тврдом подлогом (директно или преко интерног приступног пута) и прикључке на јавну водоводну, канализациону, електро-, тт- и кабловску дистрибутивну мрежу, топоводну или евентуално перспективно гасоводну мрежу.

Минимални стандард у зони је прикључење на јавни пут, водоводну, канализациону и електро-мрежу, као и обезбеђење грејања за објекат.

Прикључење на мрежу комуналне инфраструктуре врши се према постојећим, односно планираним техничким могућностима мреже, а на основу општих правила дефинисаних у овом Плану, односно услова надлежних предузећа.

Површинске воде се одводе са парцеле интерном (дворишном) атмосферском канализацијом или слободним падом према риголама, односно према улици (регулисаној канализацији, односно путним јарковима). Део вода могу да приме слободне зелене површине, зависно од њихове величине.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

За објекте свих намена изузев породичног становања потребно је, у складу са наменом и величином, планирати одговарајућу хидрантску мрежу, односно одговарајући начин противпожарног обезбеђења објекта, према условима надлежног органа за заштиту и спасавање.

Б. Општа правила за изградњу објеката**Урбанистички показатељи**

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА
ГУСТИНА НАСЕЉЕНОСТИ	150-350 ст/ha
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ	максимално 50%
% ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ	минимално 15

У зони становања средњих густина је изузетно могуће повећање густине насељености изнад максимално прописаних вредности за зону, и то до максимално утврђених урбанистичких параметара за зону становања великих густина и – уз обавезну израду плана детаљне регулације за тај простор.

Грађевинска парцела према намени објеката и начин изградње

Грађевинска парцела намењена за грађење, независно од намене, треба по правилу да има правилан облик и да има приступ са јавног пута. Изузетно је могуће приступ са јавног пута обезбедити преко индиректног приступног пута ширине утврђене у правилима грађења за ову зону.

Површина грађевинске парцеле утврђена је према намени и врсти објекта на парцели, а у складу са правилима грађења дефинисаним за зону.

Објекти на грађевинској парцели, без обзира на врсту, могу бити грађени као:

- слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле)
- двојни (објекти на суседним парцелама додирују једну заједничку линију грађ. парцеле)
- у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле)
- у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)

Врста објекта	Намена објекта	СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТ	
		Мин. вел. парцеле (m ²)	Мин. шир. парцеле (m)
Слободностојећи објекти	- породични стамбени објекат	300	10
	- породични стамбени објекат са макс.4.стана	450	12
	- породични стамбено-пословни објекат	400	15
	- вишепородични стамбени објекат	600	20
	- вишепородични стамбено - пословни објекат	600	15
Двојни објекти	- породични стамбени објекат, - породични стамбено - пословни објекат	400 (2 x 200)	16 (2 x 8)
Објекти у непрекинутом низу	- породични стамбени објекат, - породични стамбено - пословни објекат	250	8,0
	- вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат	550	15,0

Објекти прекинутом низу	у	- породични стамбени објекат,	300	10,0
		- породични стамбено - пословни објекат		
		- вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат	600	18,0

Напомена: Изградња се изузетно може одобрити на постојећим парцелама чија је површина и ширина мања од прописане, и то до 10%, при чему се морају поштовати сви други услови градње прописани за зону.

Врсте и намене објеката који се могу градити:

Породични стамбени објекти

На парцели чија је минимална величина 300m² може се градити породични стамбени објекта са једним станом, у чијем габариту су обједињене све потребне стамбене и помоћне просторије (оставе за огрев, котларнице, гараже и др).

У склопу једнопородичног објекта може бити максимално 4 стамбене јединице, при чему је величина парцеле условљена на минимално 450m², а изградња на њој се може вршити према утврђеним урбанистичким показатељима за зону.

Породични стамбено-пословни објекти

На парцели чија је минимална величина 400 m² може се градити породични стамбено-пословни објекат који поред стамбених просторија садржи пословне просторије које су функционално одвојене од стамбеног дела.

Пословни простор може чинити максимално 1/2 бруто површине објекта, с тим да у односу на намену и врсту делатности, пословни простор у објекту треба да задовољи прописане техничке нормативе, као и правила и услове грађења за одређену намену.

Вишепородични стамбени објекат

На парцели минималне величине 600m² могућа је изградња вишепородичног стамбеног објекта, са минимално 5 станова, у оквиру кога се налазе и помоћне просторије (гараже, оставе станара, подстанице и сл.).

Вишепородични стамбено-пословни објекат

Минимална величина парцеле за изградњу је 600m².

У оквиру вишепородичног стамбено-пословног објекта може бити најмање 5 стамбених јединица и пословни простор који је функционално и технички одвојен од стамбеног дела објекта.

Однос намена у објекту је минимално 70% становање и максимално 30% пословање.

Пословна делатност која ће се одвијати у објекту не сме имати штетних утицаја на квалитет живљења у објекту и у непосредном окружењу.

У оквиру објекта се могу планирати помоћне просторије (гараже станара, оставе, подстанице и сл.).

Пословни објекат

У оквиру зоне, на парцели чија је минимална величина 600m², може се градити пословни објекат као самостални објекат, уз поштовање прописаних урбанистичких правила за зону.

Делатности у овим објектима не смеју имати штетног утицаја на околину и услове живљења у непосредном окружењу.

Поред основног објекта (стамбеног, стамбено-пословног, пословног) на парцели се могу градити и **помоћни** објекти, као што су: гаража, инфраструктурни објекти (котларница, трафостаница, подстананица и др.), надстрешнице, ограде и сл.

У зони становања средњих густина на парцели је могућа изградња једног или више објеката исте или различите основне намене (стамбени, стамбено-пословни, пословни), уз поштовање свих општих и посебних услова за изградњу утврђених овим Правилима.

Код изградње вишепородичних стамбених објеката, у зависности од величине парцеле, на парцели се може градити више објеката (ламеле, низови, трактови и сл.), са утврђеним заједничким коришћењем дворишта за станаре – кориснике, уз услов уклапања у највећи дозвољени индекс изграђености и заузетости парцеле утврђен за зону.

Дозвољене делатности

Дозвољене делатности у зони становања средњих густина, које се могу обављати у склопу породичних и вишепородичних стамбено-пословних и пословних објеката су из области:

- трговине (различитог типа и обима, изузев veleпродаја, хипермаркета и других садржаја који захтевају велике комплексе),
- услужног занатства (занати различитих врста који немају штетног утицаја на окружење),
- услужних делатности (за задовољавање локалних потреба становника, могуће и ширих потреба гравитационог подручја),
- угоститељства (различити облици угоститељских услуга – хотели, мотели, пансиони, ресторани, кафеи и сл.),
- здравства (апотека, опште и специјалистичке ординације и сл.),
- социјалне заштите (сервиси за чување деце, вртићи, објекти за стара лица, лица са посебним потребама и др.),
- културе (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.),
- забаве (објекти забаве различитих врста и обима – клубови, салони, кладионице и др.),
- спорта (спортски терени, теретане, вежбаонице и др.),
- пословно-административних делатности (банке, поште, представништва, агенције, пословни бирои и сл.),
- пољопривреде (из домена услуга – пољопривредна, ветеринарска аптека, амбуланта за кућне љубимце и сл.),
- услужних сервиса (централне гараже и сл.) у складу са важећим прописима и нормативима за грађење објеката ове намене, уколико не угрожавају објекте на суседним парцелама, односно услове живљења у непосредном окружењу,
- и друге делатности, уз услов да не угрожавају животну околину буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно да су предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења.

У зони становања средњих густина нису дозвољене услужно-занатске делатности типа радионица и сл. или производне делатности – производни погони мале привреде.

Однос регулационе и грађевинске линије

У начелу, минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за све објекте чија је изградња дозвољена у зони становања средњих густина је 3,0m, изузев у просторима изграђеног урбаног ткива, у којем се положа објеката утврђује према месним условима.

У просторима у којима су постојећи објекти постављени на различитим удаљеностима од регулационе линије, грађевинска линија за планиране објекте се утврђује према позицији већине изграђених објеката (50%) у уличном потезу.

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног приступа, ово растојање се утврђује за сваки појединачни случај у поступку издавања локацијских услова, водећи рачуна о постојећој и планираној изградњи на суседним парцелама.

Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) и линије суседне грађевинске парцеле за **породичне** стамбене и стамбено-пословне објекте у зони је:

- за слободностојеће објекте:
 - када на бочној страни објекта не постоје отвори стамбених просторија 1,5m
 - када на бочној страни постоје отвори стамбених или радних просторија 2,5m
- за двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 3,5m
- први или последњи објекат у непрекинутом низу 3,5m

Објекат се може градити и на граници једне од суседних парцела, уколико је то уобичајен начин градње у том простору. Уколико је на суседној парцели већ изграђен објекат на граница парцелеу, на парцели се може планирати нов објекат на том граница парцелеу без сагласности суседа. У том случају грађење објекта је условљено ширином слободног пролаза на припадајућој парцели у делу бочног дворишта (мин. 3,50m), а такође мора бити задовољен услов у погледу међусобне удаљености објеката с обзиром на планирану висину.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) и линије суседне грађевинске парцеле за **вишепородичне** стамбене и стамбено-пословне и **пословне** објекте у зони је:

- за слободностојеће објекте:
 - када на бочној страни објекта не постоје отвори стамбених просторија 3,0m
 - када на бочној страни постоје отвори стамбених или радних просторија 3,5m
- за двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4,0m
- први или последњи објекат у непрекинутом низу 3,5m

Објекат се може градити и на граници једне од суседних парцела, уколико је то уобичајен начин градње у том простору. Уколико је на суседној парцели већ изграђен вишепородични или пословни објекат на граница парцелеу, на парцели се може планирати нов вишепородични или пословни објекат на том граница парцелеу без сагласности суседа. У том случају грађење објекта је условљено ширином слободног пролаза на припадајућој парцели у делу бочног дворишта (мин. 3,50m), а такође мора бити задовољен услов у погледу међусобне удаљености објеката с обзиром на планирану висину. Уколико се на суседној парцели налази изграђен породични приземни објекат, за изградњу објекта на том граница парцелеу неопходна је сагласност суседа.

Минимална **међусобна удаљеност објеката** је 1/2 висине вишег објекта.

Код **породичних** објеката ово растојање не може бити мање од 4,0m уколико на припадајућој страни објекта постоје отвори просторија за становање, односно 3,0m уколико не постоје овакви отвори.

Код **вишепородичних** и **пословних** објеката ово растојање је минимално 1/2 висине вишег објекта уколико на припадајућој страни постоје отвори просторија за становање, односно 5,0m уколико не постоје овакви отвори.

Удаљеност вишепородичног стамбеног или стамбено-пословног објекта од другог објекта било које врсте нестамбене изградње не сме бити мања од 4,0m.

Испади и отвори на објектима

Испади на објектима било које врсте и намене не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m, и то на делу објекта вишем од 3,0m, уз услов минималне ширине тротоара 2,0m.

За грађење објеката свих намена у зони грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са или без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту – 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не

- може прећи 50% површине уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту када је најмање растојање од границе суседне парцеле 3,50m – 0,90m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% површине бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње границе према суседној грађевинској парцели од 5,0m) – 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% површине задње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 4,0m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9m. Степенице којима се савладава висина преко 0,9m улазе у габарит објекта. Отворене спољне степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара – подрумске етаже – могу прећи надземну грађевинску линију објекта, и то максимално до регулационе линије парцеле, односно до границе према суседним парцелама.

За грађење и реконструкцију **породичних** стамбених или стамбено-пословних објеката на линији суседне парцеле, као и на удаљеностима од суседне парцеле мањим од 1,0m, односно за објекте чија је међусобна удаљеност мања од 3,0m, на зидовима према суседној парцели се не могу пројектовати нити накнадно изводити **отвори**, изузев фиксних отвора искључиво за нужно осветљење просторије.

На бочним фасадама објеката који су од границе суседне грађевинске парцеле постављени на удаљености од 1,5-3,0m, могу се предвидети само отвори са високим парапетом минималне висине 1,8m за вентилацију или фиксни отвори за нужно осветљење просторија.

За **вишепородичне** стамбене или стамбено-пословне и **пословне** објекте чија је међусобна удаљеност мања од 6,0m на зидовима према суседној парцели се не могу планирати отвори стамбених или радних просторија.

Спратност и висина објеката у зони

Максимална дозвољена спратност **породичних** стамбених и стамбено-пословних објеката у зони је П+2 (приземље и два спрата).

Максимална дозвољена спратност **вишепородичних** стамбених, стамбено-пословних и **пословних** објеката у зони је П+3.

Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже за објекте свих врста и намене у зони, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Висина објекта – растојање од нулте коте објекта до коте слемена, за породичне објекте може бити максимално 12,0m, а за вишепородичне и пословне објекте максимално 16,0m.

Висина надзетка поткровне етаже стамбене или пословне намене, без обзира на врсту и тип објекта, износи максимално 1,8m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Утврђивање коте приземља

Кота приземља објеката, без обзира на намену и тип, одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта.

Кота приземља објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно треба да је у односу на нулту коту објекта виша за минимално 0,15m а највише 1,20m, уколико се не гради подрум или сутерен.

Код објеката са подрумом или сутереном коту приземља усагласити тако да максимално 1/3 висине подрума буде изнад земље, док код сутерена треба омогућити максимално 2/3 висине изнад земље, како би се обезбедило правилно проветравање и осветљавање подрумских, односно сутеренских просторија, при

чему је минимум коте приземља 0,9m изнад коте терена.

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, кота приземља се одређује у поступку издавања локацијских услова за сваки појединачни случај, према општим правилима.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности), кота приземља се поставља на максимално 0,20m у односу на коту тротоара, а денivelација (до максималних 1,20m) се савладава унутар објекта.

Начин ограђивања парцеле

Грађевинске парцеле у зони могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0,90m (рачунајући од коте тротоара), или транспарентном оградом до висине 1,40m.

Парцеле чија је кота терена виша од 0,90m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом висине до 1,40m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидана непрозирна ограда између парцела може да се подиже до висине 1,40m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Услови за приступ парцели и паркирање возила

Приступ парцели по правилу треба да буде са јавног пута – улице, и то када парцела најмање једном својом страном директно излази на површину јавне намене, или индиректном везом са јавним путем, преко приватног пролаза, с тим да његова ширина код **породичних** објеката не може бити мања од 2,50m за стамбене, односно 3,50m за стамбено-пословне пословне објекте.

Код **вишепородичних** и **пословних** објеката приступ парцели се остварује преко пролаза или пасажа (код градње у непрекинутом низу) минималне ширине 3,50m за једносмерни, односно 5,50m за двосмерни колски приступ и висине минимално 3,50m.

За приступ објектима вишепородичног становања (са 10 и више стамбених јединица) и пословним објектима морају се поштовати услови за несметано кретање старих, хендикепираних и инвалидних лица и деце.

Смештај сопствених возила за објекте свих врста и намена решавати у оквиру сопствене парцеле, изван површине јавног пута, изградњом паркинга или гаража и то по принципу 1 паркинг/гаражно место на 1 стан, односно 1 паркинг/гаражно место на 70m² пословног простора.

В. Посебни услови и ограничења за спровођење

У подручјима неповољних терена са становишта хидрогеолошких или геолошких карактеристика, изградња на парцели - у зависности од врсте и намене објекта - условљена је поштовањем посебних услова које прописују надлежна предузећа и институције, односно надлежни општински орган.

У подручјима у окружењу утврђених или евидентираних културних добара и споменичких целина у оквиру зоне становања средњих густина грађење је условљено посебним условима надлежне службе заштите (у складу са одредбама Поглавља Б.1.5. овог Плана).

Изградња планираних садржаја у зони становања средњих густина се реализује непосредно на основу локацијских услова које издаје надлежни орган Општине у складу са правилима из овог Плана, изузев за објекте, без обзира на намену, који се граде на парцелама / комплексима површине веће од 20 ари, када је

обавезна израда урбанистичког пројекта.

2.2.1.4. Зона становања великих густина

Зона становања великих густина обухвата просторе у којима је заступљено вишепородично становање великих густина као преовлађујућа намена, а за коју важе иста правила уређења и грађења.

А. Правила уређења грађевинског земљишта

У подручјима у оквиру зоне становања великих густина са започетом високоблоковском градњом грађење је усмерено на реконструкцију - регенерацију затеченог урбаног ткива, али и реализацију недостајућих пратећих садржаја становања (паркирање и гаражирање возила, заједничке унутарблоковске површине и сл.).

У неизграђеним, или подручјима са неодговарајућом затеченом структуром у којима се планира становање великих густина изградња је усмерена на формирање затворених, отворених или полуотворених блоковских структура са пратећим садржајима у функцији овог типа становања.

У оквиру зоне становања великих густина могу бити заступљени и садржаји друге намене чија делатност нема штетног утицаја на окружење и карактер зоне, и то: пословање и комерцијалне делатности, јавни садржаји, спорт и рекреација, комунални објекти, централне гараже, верски објекти и др., с тим да је њихова заступљеност на нивоу зоне максимално 30%.

Комунално-инфраструктурна опремљеност и уређење парцеле

Оптимални стандард опремљености земљишта за зону становања великих густина је приступ на јавни пут и прикључење на јавну водоводну, канализациону, електро-, тт- и кабловску дистрибутивну мрежу, топловодну или евентуално перспективно гасоводну мрежу.

Минимални стандард у зони је прикључење на јавни пут, водоводну, канализациону, тт- и електро-мрежу, као и обезбеђење грејања за објекат.

Прикључење на мрежу комуналне инфраструктуре врши се према постојећим, односно планираним техничким могућностима мреже, а на основу општих правила дефинисаних у овом Плану, односно услова надлежних предузећа.

Површинске воде се одводе са парцеле интерном (дворишном) атмосферском канализацијом или слободним падом према риголама, односно према улици (регулисаној канализацији, односно путним јарковима). Део вода могу да приме слободне зелене површине, зависно од њихове величине.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

За објекте у зони потребно је, у складу са наменом и величином, планирати одговарајућу хидрантску мрежу, односно одговарајући начин противпожарног обезбеђења објекта, према условима надлежног органа за заштиту и спасавање.

Б. Општа правила за изградњу објеката

Урбанистички показатељи

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	СТАНОВАЊЕ ВЕЛИКИХ ГУСТИНА
ГУСТИНА НАСЕЉЕНОСТИ	350-600 ст/ха
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ	максимално 60%
% ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ	10-30

У зони становања великих густина је изузетно могуће повећање показатеља изнад максимално прописаних вредности за зону, и то највише до 15% и – уз обавезну израду плана детаљне регулације за тај простор.

Грађевинска парцела према намени објеката и начин изградње

Величина грађевинске парцеле утврђена је према намени и врсти, односно начину постављања објекта на парцели, а у складу са правилима грађења дефинисаним за зону којима су уважене специфичности и затечени начин коришћења простора у зони.

Најмања површина парцеле у зони је 600m².

Ширина грађевинске парцеле утврђена је према начину постављања објекта на парцели, који треба да је усаглашен са преовлађујућим начином постављања постојећих објеката у блоку, уличном потезу, а према условима које парцела треба да испуни за грађење објекта одређене намене.

За постојеће изграђене комплексе вишепородичних објеката, у складу са Законом утврђује се земљиште / парцела за њихово нужно функционисање, а површине око њих се уређују као слободне унутарблоковске.

Објекти на грађевинској парцели или у блоку могу бити грађени као:

- слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле)
- у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле)
- у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)

Врста објекта	Намена објекта	СТАНОВАЊЕ ВЕЛИКИХ ГУСТ	
		Мин. вел.парцеле (m ²)	Мин. шир. парцеле (m)
Слободностојећи објекти	- вишепородични стамбени објекат - вишепородични стамбено - пословни објекат	600	20
	- пословни објекат	600	15
Објекти у непрекинутом низу	- вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат - пословни објекат	600	15
Објекти у прекинутом низу	- вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат - пословни објекат	600	15

Напомена: Изградња се изузетно може одобрити на постојећим парцелама чија је површина и ширина мања од прописане, и то до 5%, при чему се морају поштовати сви други услови градње прописани за зону.

Врсте и намене објеката који се могу градити:

Вишепородични стамбени објекат

Објекти намењени вишепородичном становању, са најмање 5 стамбених јединица, у чијем габариту могу бити обједињене помоћне просторије (станарске оставе, гараже, подстанице и сл.), на грађевинској парцели минималне површине 600m².

Вишепородични стамбено-пословни објекат

Објекат намењен вишепородичном становању, са најмање 5 стамбених јединица, који поред стамбеног и помоћног, садржи и пословни простор, функционално и технички одвојен од стамбеног дела објекта.

Пословна делатност која се палнира у објекту не сме имати штетних утицаја на квалитет живљења у објекту и у непосредном окружењу.

Однос намена у објекту је 60% становање и 40% пословање.

Минимална површина парцеле за изградњу је 600m².

Пословни објекат

У оквиру зоне становања великих густина, на парцели минималне површине 600m² пословни објекти и централне гараже се могу градити као самостални објекти на парцели, уз поштовање прописаних правила за зону и уколико њихова намена неће имати штетних утицаја на околину, услове живљења у непосредном окружењу и карактер целине.

Остали објекти

У зони становања великих густина на парцели, односно у блоку се могу градити и пратећи објекти становања и пословања, у циљу обезбеђења пратећих садржаја, и то: заједничке гараже, паркиралишта, дечија игралишта, спортски терени и сл.

Поред основног објекта (стамбеног, стамбено-пословног, пословног) на парцели се могу градити и **помоћни** објекти, као што су: гаража, инфраструктурни објекти (котларница, трафостаница, подстананица и др.), надстрешнице, ограде и сл.

У зависности од величине парцеле, на парцели блока односно појединачним грађевинским парцелама може се градити више објеката вишепородичног становања (ламеле, низови, трактови и сл.), са утврђеним заједничким коришћењем дворишта за станаре – кориснике, уз поштовање свих општих и посебних услова за изградњу утврђених за зону.

Дозвољене делатности

Делатности које се могу планирати у зони становања великих густина као самосталне или у склопу вишепородичних стамбено-пословних и пословних објеката су из области:

- трговине (свих врста, обима и облика из домена малопродаје, који не захтевају посебне комплексе и услове допреме робе, складиштења и сл. – појединачне делатности, продајни и тржни центри, робне куће и др.),
- услужног занатства (облика и обима примерених зони),
- услужних делатности (облика и обима примерених зони),
- угоститељства свих врста и обима,
- здравства (апотеке, опште и специјалистичке ординације и сл.),
- социјалне заштите (сервиси за чување деце, вртићи, дом пензионера и др.),
- културе (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.),
- забаве (објекти забаве различитих врста и обима – клубови, салони, кладионице и др.),
- спорта (теретане, вежбаонице и др.),
- пословно-административних делатности (банаке, поште, пословни центри, представништва, агенције, пословни бирои),
- пољопривреде (из домена услуга - пољопривредне или ветеринарске апотеке, амбуланте за кућне љубимце и сл.),
- објекти услужних сервиса (заједничке и централне гараже, гараже у низу и сл.),
- и друге делатности, уз услов да не угрожавају животну околину буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно да су предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења.

У зони становања великих густина није дозвољена изградња радионица, перионица возила, бензинских и гасних станица и сл.

Однос регулационе и грађевинске линије

У начелу, минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за све објекте чија је изградња дозвољена у зони становања великих густина је 5,0m.

У просторима у којима су постојећи објекти постављени на различитим удаљеностима од регулационе линије, грађевинска линија за планиране објекте се утврђује према позицији већине изграђених објеката (50%) у уличном потезу.

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног приступа, ово растојање се утврђује за сваки појединачни случај у поступку издавања локацијских услова, водећи рачуна о постојећој и планираној изградњи на суседним парцелама.

Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) и линије суседне грађевинске парцеле за **вишепородичне** стамбене и стамбено-пословне и **пословне** објекте у зони је:

- за слободностојеће објекте:
 - када на бочној страни објекта не постоје отвори стамбених просторија 3,5m
 - када на бочној страни постоје отвори стамбених или радних просторија 4,0m
- за двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4,0m
- први или последњи објекат у непрекинутом низу 3,5m

Објекат се може градити и на граници једне од суседних парцела, уколико је то уобичајен начин градње у том простору. Уколико је на суседној парцели већ изграђен вишепородични или пословни објекат на граница парцелеу, на парцели се може планирати нов вишепородични или пословни објекат на том граница парцелеу без сагласности суседа. У том случају грађење објекта је условљено ширином слободног пролаза на припадајућој парцели у делу бочног дворишта (мин. 3,50m), а такође мора бити задовољен услов у погледу међусобне удаљености објеката с обзиром на планирану висину и спратност утврђену за зону.

Минимална **међусобна удаљеност објеката** је 1/2 висине вишег објекта, али не може бити мања од 5,0m, и то уколико на припадајућој страни објекта не постоје отвори просторија за становање.

Удаљеност вишепородичног стамбеног или стамбено-пословног објекта од другог објекта било које врсте нестамбене изградње не сме бити мања од 4,0m.

Испади и отвори на објектима

Испади на објектима било које врсте и намене не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m, и то на делу објекта вишем од 3,0m, уз услов минималне ширине тротоара 2,0m.

За грађење објеката свих намена у зони грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстершнице са или без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту – 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% површине уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту када је најмање растојање од границе суседне парцеле 3,50m – 0,90m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% површине бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње границе према суседној грађевинској парцели од 5,0m) – 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% површине задње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 4,0m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9m. Степенице којима се савладава висина преко 0,9m улазе у габарит објекта. Отворене спољне степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара – подрумске етаже – могу прећи надземну грађевинску линију објекта, и то максимално до регулационе линије парцеле, односно до границе према суседним парцелама.

За **вишепородичне** стамбене или стамбено-пословне и **пословне** објекте чија је међусобна удаљеност мања од 6,0m на зидовима према суседној парцели се не могу планирати отвори стамбених или радних просторија.

Спратност и висина објеката у зони

Минимална спратност вишепородичних стамбених и стамбено-пословних објеката у зони великих густина је П+З+Пк (приземље, три спрата и поткровље), а **максимална** П+6 (приземље и 6 спратова).

Дозвољена је изградња подрума или сутерена ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Највећа дозвољена висина објекта (растојање од нулте коте објекта до слемена) у зони је условљена на 1,5 ширину регулације улице, тј. 1,5 величину растојања до грађевинске линије наспрамног објекта, али не сме бити већа од 22,0m.

Висина надзетка поткровне етаже стамбене или пословне намене, без обзира на врсту и тип објекта, износи максимално 1,8m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Код постојећих објеката у зони се дозвољава реконструкција и надоградња до задовољења максимално прописане спратности и висине за зону.

Утврђивање коте приземља

Кота приземља објекта, без обзира на намену и тип, одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта.

Кота приземља објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно треба да је у односу на нулту коту објекта виша за минимално 0,15m а највише 1,20m, уколико се не гради подрум или сутерен.

Код објеката са подрумом или сутереном коту приземља усагласити тако да максимално 1/3 висине подрума буде изнад земље, док код сутерена треба омогућити максимално 2/3 висине изнад земље, како би се обезбедило правилно проветравање и осветљавање подрумских, односно сутеренских просторија, при чему је минимум коте приземља 0,9m изнад коте терена.

За објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20m нижа од коте нивелете пута.

За објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља објекта одређује се према правилима за раван терен.

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, кота приземља се одређује у поступку издавања локацијских услова за сваки појединачни случај, према општим правилима.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности), кота приземља се поставља на максимално 0,20m у односу на коту тротоара, а денивелација (до максималних 1,20m) се савладава унутар објекта.

Начин ограђивања парцеле

У случају да се грађевинске парцеле у овој зони ограђују, ограда мора бити транспарентна и не може прелазити висину од 1,4m. Ограда може имати зидани парапет до висине 0,90m, рачунајући од коте тротоара.

Заједничке парцеле (комплекси) по правилу се не ограђују, нити објекти на њима, не рачунајући украсне и ограде од живице у склопу уређења зелених површина.

Самосталне парцеле, посебно у зонама ивичне стамбене градње, ограђују се са три унутрашње стране, а са уличне могу да се ограђују оне које садрже повучене вишепородичне стамбене (стамбено-пословне) објекте.

У случају ограђивања, ограде се постављају тако да сви њихови елементи буду унутар парцеле која се ограђује.

Услови за приступ парцели и паркирање возила

Приступ парцели по правилу треба да буде са јавног пута – улице, и то када парцела најмање једном својом страном директно излази на јавну површину, или индиректном везом са јавним путем, преко приватног пролаза, с тим да његова ширина не може бити мања од 3,50m за једносмерни, односно 5,50m за двосмерни приступ.

Уколико се ради о градњи у непрекинутом низу, пролаз у дубину парцеле обезбедити кроз покривени пролаз - пасаж ширине минимално 3,50m за једносмерни, односно 5,50m за двосмерни колски приступ, и висине минимално 3,50m.

За приступ објектима вишепородичног становања (са 10 и више стамбених јединица) и пословним објектима морају се поштовати услови за несметано кретање старих, хендикепираних и инвалидних лица и деце.

Смештај сопствених возила за вишепородичне стамбене и стамбено-пословне објекте, као и пословне објекте, решавати у оквиру сопствене парцеле, односно блока, изван површине јавног пута, изградњом паркинга или гаража, и то по принципу 1 паркинг/гаражно место на 1 стан, односно 1 паркинг/гаражно место на 70m² пословног простора.

В. Посебни услови и ограничења за спровођење

У подручјима неповољних терена са становишта хидрогеолошких или геолошких карактеристика, изградња на парцели - у зависности од врсте и намене објекта - условљена је поштовањем посебних услова које прописују надлежна предузећа и институције, односно надлежни општински орган.

У подручјима у окружењу утврђених или евидентираних културних добара и споменичких целина у оквиру зоне грађење је условљено посебним условима надлежне службе заштите (у складу са одредбама Поглавља Б.1.5. овог Плана).

Изградња планираних садржаја у зони становања великих густина се реализује непосредно на основу локацијских услова које издаје надлежни орган Општине у складу са правилима из овог Плана, изузев за објекте који се граде на парцелама / комплексима површине веће од 20 ари, када је обавезна израда урбанистичког пројекта.

2.2.2. ЗОНА РАДА

Зона рада обухвата просторе намењене индустрији и производњи са пратећим садржајима, као и малој привреди, са делатностима из области производног занатства и широког дијапазона индустријске и прерађивачке делатности на нивоу малих предузећа; просторе намењене складишним, сервисним и другим услужним капацитетима у функцији зоне рада; подручја намењена експлоатацији и сепарацији неметаличних сировина (песак, шљунак и др.).

Према просторним и функционалним карактеристикама подручја и структури постојеће и планиране привреде, у оквиру зоне су диференциране посебне целине у којима се планира претежно развијање појединих делатности из дијапазона намена предвиђених за зону:

- Целина (1) - *привреда и индустрија*, намењена развоју већих индустријских и привредних капацитета;
- Целина (2) - подручје *урбане трансформације* у коме се планира постепена планска трансформација постојеће бесправне градње у правцу развоја привредних делатности из домена производних, услужних или пословних функција на нивоу малих предузећа;
- Целина (3) - *сервиси, складишта, стоваришта*, намењена претежно развоју услужних функција; у целини се изузетно могу градити и производни капацитети из домена мале привреде, уколико постоје инфраструктурне и друге претпоставке;
- Целина (4) - *експлоатација и сепарација неметаличних сировина*; у овој целини се, обзиром на степен и могућности комуналног опремања, не предвиђа изградња привредних садржаја друге намене.

А. Правила уређења грађевинског земљишта

Уз производне и друге делатности рада, на нивоу зоне може бити заступљено и пословање до максимално 50%.

У оквиру зоне рада се могу градити и објекти друге намене, у заступљености максимално 20% у односу на зону и то: саобраћајне површине, објекти и терминали; угоститељски објекти; смештајни капацитети (апартманског, пансионског типа); објекти спорта и рекреације; комунални објекти; услужни сервиси, бензинске и гасне станице и др.

Комунално-инфраструктурна опремљеност и уређење парцеле

Оптимални стандард опремљености земљишта за зону рада је приступ на јавни пут и прикључење на јавну водоводну, канализациону, електро- и тт- мрежу, топловодну или евентуално перспективно гасоводну мрежу.

Минимални стандард опремљености у зони рада подразумева: прикључење на јавни пут, водоводну и електроенергетску мрежу, обезбеђење грејања за објекат (за управне делове, односно процес производње или услуга уколико је потребно), као и изградња водонепропусне септичке јаме до изградње јавне канализационе мреже.

Површинске воде се одводе са парцеле интерном (дворишном) атмосферском канализацијом или слободним падом према риголама, односно према улици (регулисаној канализацији, односно путним јарковима). Део вода могу да приме слободне зелене површине, зависно од њихове величине.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Третман атмосферских отпадних вода са саобраћајних и манипулативних површина парцеле подразумева, у зависности од намене садржаја, обавезан претходни третман, изградњом таложника масти и уља.

За садржаје који као продукт имају технолошке отпадне воде (што се утврђује појединачном реализацијом садржаја) минимални – и уједно оптимални – ниво опремљености је и њихово обавезно пречишћавање (предтретман у складу са карактером технологије), након чега ће се ове воде упуштати у реципијент који утврди надлежно предузеће, односно надлежни орган Општине у поступку издавања локацијских услова..

Прикључење на мрежу комуналне инфраструктуре врши се према постојећим, односно планираним техничким могућностима мреже, а на основу општих правила дефинисаних у овом Плану, односно услова надлежних предузећа.

Организација и уређење грађевинске парцеле

Организација и уређење грађевинске парцеле у зони рада првенствено је условљена врстом планиране делатности и њеним функционалним потребама. Објекти унутар комплекса / парцеле организују се и у складу са положајем парцеле у широј просторној целини, положајем према приступним саобраћајницама и постојећој и планираној јавној инфраструктурној мрежи.

Учешће зеленила у комплексима у зони рада се дефинише у зависности од планиране намене и површине парцеле, али не може бити мање од 20% за комплексе површине до 1 ha, односно 30% за комплексе површине веће од 1 ha.

Организација парцеле утврђиваће се на основу дефинисаних правила грађења за зону и важећих норматива и прописа за објекте одређене намене, односно према врсти делатности.

На појединачним парцелама у овој целини, у складу са карактером делатности, обавезна је изградња спољашње и унутрашње хидрантске мреже која се напаја водом са јавне водоводне мреже.

Положај објеката у комплексу мора да омогући несметан приступ противпожарних возила и противпожарну заштиту објеката са свих страна.

Унутрашње колске комуникације морају да буду довољног профила и у одговарајућем систему, како би се омогућило несметано кретање противпожарних возила и евентуална евакуација путничких и теретних возила, запослених и корисника у случају акцидента.

Б. Општа правила за изградњу објеката

Урбанистички показатељи

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ЗОНА РАДА
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ	за комплексе површине веће од 1 ha макс. 40% за комплексе површине мање од 1 ha макс. 60%
% ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ	за комплексе површине веће од 1 ha мин. 30 за комплексе површине мање од 1 ha мин. 20

Грађевинска парцела према намени објеката

Минимална површина и ширина парцела за зону рада условљена је врстом делатности која се на њима планира и приказана у наредној табели, док се максимална површина не условљава и зависи од делатности и њеног обима.

З О Н А Р А Д А	Мин. површина парцеле	Мин. ширина парцеле
ИНДУСТРИЈСКИ – ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКТИ	2,0 ha	100 m
СКЛАДИШТА, СЕРВИСИ, ПОГОНИ	0,25 ha	50 m

ПОСЛОВАЊЕ		
ЕКСПЛОАТАЦИЈА НЕМЕТАЛИЧНИХ СИРОВИНА	2,0 ha	100 m

Врсте и намене објеката који се могу градити:

Производни објекат

Објекат намењен индустрији, односно производњи (индустријске хале са опремом и пратећим садржајима у функцији производње и др.). Овај објекат може садржати и административно-управни део који мора да буде функционално и технички одвојен од основне намене.

Сви планирани објекти у комплексу се морају градити у складу са важећим нормативима и стандардима за планирану делатност, уз поштовање прописаних правила за зону, као и Законом прописаних услова за одређене делатности.

Складишни, сервисни, услужни објекат

Објекат намењен складишној, сервисној, услужној делатности, мини-занатским погонима и сл. као основној на парцели. Овај објекат може садржати и административно-управни део који мора да буде функционално и технички одвојен од основне намене.

Сви планирани објекти у комплексу се морају градити у складу са важећим нормативима и стандардима за одређену пословну делатност, уз поштовање прописаних правила за зону.

Пословни објекат

У оквиру зоне рада, на парцели минималне површине 2.500m² могу градити пословни објекти као самостални објекти на парцели, уз поштовање прописаних правила за зону и услова за обављање конкретне делатности.

Остали објекти

У оквиру зоне рада могу се као самостални или у оквиру привредних комплекса градити и други објекти, и то: административне зграде, угоститељски објекти, отворена и затворена складишта, надстрешнице и сл., централне и друге гараже, комунални објекти, станице за снабдевање горивом, спортско-рекреативни објекти и др. Изградња ових објеката врши се према важећим прописима и нормативима за одређену намену, усаглашено са прописаним правилима за зону.

Поред објеката у функцији основне делатности (производна, складишно-сервисна, услужна, пословна и др.) на парцели се могу градити и **помоћни** објекти, као што су: гараже, инфраструктурни објекти (котларнице, трафостанице, подстанице и др.), надстрешнице, ограде и сл.

Дозвољене делатности

Делатности које се могу планирати у зони рада, посебно у просторима сервисних, складишних, услужних делатности, али и просторима мале привреде, су из области:

- трговине (мега-маркети, хипер-маркети и др.),
- становања (апартманског типа, у функцији основне делатности),
- угоститељства (ресторани, пансиони и др.),
- спорта (спортски терени, спортски центри у оквиру комплекса и др.),
- пословно-административних делатности,
- услужних сервиса (бензинске и гасне станице, сервиси, централне гараже и сл.)
- саобраћајни објекти, површине и терминали,
- комунални објекти и површине,
- и други објекти, уз услов да се према потребама и капацитетима може обезбедити прописан број

паркинг места за кориснике.

Положај објеката у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле

Грађевинска линија објеката било које намене у комплексу се поставља на минимално 15,0m удаљености у односу на регулацију за објекте индустрије и производње (комплексе површине веће од 1 ha), односно минимално 6,0m удаљености за пословне, сервисне, складишне, као и комплексе мале привреде (на парцелама површине мање од 1,0 ha).

Грађевинска линија објеката на парцелама које се граниче са парцелом пруге одређује се на минимално 25,0m удаљености у односу на регулацију према парцели пруге.

Удаљеност објеката од границе суседне парцеле се одређује на минимално 10,0m за комплексе површине веће од 1 ha, односно 5,0m за комплексе површине мање од 1 ha.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Уколико се на једној грађевинској парцели гради више објеката, они – у зависности од организације садржаја – међусобно могу бити постављени у низу или као слободностојећи, при чему минимално дозвољено растојање између њих износи 1/2 висине вишег објекта, али не може бити мање од 5,0m.

Спратност и висина објеката у зони

Спратност производних, складишних, сервисних и сл. објеката у зони је приземље, с тим да је њихова висина условљена делатношћу која се у њима обавља. Управни део објекта може имати спратност П+2.

Спратност пословних објеката - у склопу комплекса / парцеле, или као појединачних у зони - условљена је на максимално П+3 (приземље и три спрата).

Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе, односно уз обезбеђење објеката од штетних геотехничких или хидротехничких утицаја.

Утврђивање коте приземља

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта.

Кота приземља објеката може да буде условљена и специфичним захтевима појединих делатности.

Уколико постоје ограничења хидротехничке природе, кота приземља објекта се утврђује на основу услова надлежног општинског органа, према мишљењу надлежног водопривредног предузећа.

Начин ограђивања парцеле

Парцеле намењене за обављање радне делатности, као и других делатности дозвољених у зони рада, могу се ограђивати транспарентном или зиданом оградом висине до 2,2m.

Ограда се може постављати и повучено у односу на регулацију парцеле, у циљу формирања паркинга за запослене или кориснике изван ограде комплекса.

Сви елементи ограде и капија, портирнице и други објекти у функцији контроле приступа комплексу морају бити постављени унутар граница сопствене парцеле.

Ограда се може постављати и унутар комплекса, у циљу одвајања појединих функционалних целина, при чему унутрашње ограде не могу бити веће висине од ободних ограда парцеле.

Услови за приступ парцели и паркирање возила

Приступ парцелама у зони рада по правилу је са јавног пута.

Приступ може бити организован као једносмерни (са одвојеним улазом и излазом) или као двосмерни са једним улазом-излазом – у складу са карактеристикама саобраћајне мреже у окружењу и условима надлежног управљача пута.

Минимална ширина приступа парцели у овој зони је:

- за индустријске производне, скалдишне и сл. садржаје (са приступом за тешки саобраћај) 3,75m за једносмерни, односно 7,50m за двосмерни приступ
- за пословне, сервисне, услужне и друге садржаје који немају посебне услове у погледу приступа тешких транспортних возила, 3,50m за једносмерни, односно 5,50m за двосмерни приступ.

Ширине интерних колских комуникација унутар комплекса утврђују се у складу са карактером делатности, према горе наведеним правилима.

Паркинг простор за кориснике објекта / запослене по правилу решавати у оквиру комплекса / парцеле, у складу са условима прикључка на јавну саобраћајницу.

Паркинг простор се може уредити испред објекта, повлачењем грађевинске линије објекта у дубину парцеле у односу на регулациону линију улице. За паркирање обезбедити – 1 паркинг или гаражно место на 50,0m² корисног пословног/административног/комерцијалног простора у комплексу.

Смештај возила за сопствене потребе и тешких транспортних возила – камиона и радних машина које су неопходни саставни елемент обављања радне делатности у склопу комплекса – решавати искључиво на припадајућој парцели, у складу са условима организације и уређења простора парцеле.

Осим уређења пешачких и колских приступа и интерних саобраћајница унутар парцеле, потребно је предвидети и манипулативне површине, у складу са карактером и потребама делатности, по правилу све са тврдим застором.

Уређење слободног простора парцеле подређено је обезбеђењу колских и пешачких приступа објектима, гаражама, паркингу, са формирањем манипулативних саобраћајних површина у дворишту за делатности чије обављање то изискује.

В. Посебна правила за комплексе за експлоатацију и сепарацију неметаличних сировина

Поред општих правила за изградњу која важе за зону рада у целости, код комплекса за експлоатацију и сепарацију неметаличних сировина важе и следећи услови:

Поред објеката основне намене, могућа је изградња и помоћних објеката у њиховој функцији;

Максимални проценат заузетости земљишта свим изграђеним садржајима (објекти, приступне, манипулативне, паркинг-површине и сл.) је 60%;

Минимална и максимална површина земљишта/парцеле за ову намену се не утврђује овим Планом;

Спратност објеката – П (приземље);

Минимални ниво комуналне опремљености за ове садржаје је: приступ јавном путу и прикључење на водоводну и електроенергетску мрежу, уз изградњу интерне водонепропусне септичке јаме до реализације јавне мреже канализације на коју ће се садржаји прикључити.

У складу са Законом о рударству, Одобрење за експлоатацију минералних сировина издаје надлежно Министарство, усаглашено са овим Планом. У складу са катастарском категоријом земљишта на коме се планира изградња ових комплекса (пољопривредно, грађевинско земљиште), неопходно је прибавиљање сагласности за експлоатацију и промену намене земљишта Министарства надлежног за пољопривреду, шумарство и водопривреду.

У случају да се експлоатацијом минералних сировина утиче на режим вода, неопходно је прибавити сагласност Министарства надлежног за послове водопривреде.

Г. Посебни услови и ограничења за спровођење

У подручјима неповољних терена са становишта хидрогеолошких или геолошких карактеристика, изградња на парцели - у зависности од врсте и намене објекта - условљена је поштовањем посебних услова које прописују надлежна предузећа и институције, односно надлежни општински орган.

У подручјима у окружењу утврђених или евидентираних културних добара, споменичких целина или потенцијалних археолошких локалитета у оквиру зоне грађење је условљено посебним условима надлежне службе заштите (у складу са одредбама Поглавља Б.1.5. овог Плана).

Дозвољава се озакоњење свих стамбених објеката у зони рада.

Изградња планираних садржаја у зони рада се реализује на основу локацијских услова које издаје надлежни орган Општине у складу са правилима из овог Плана, изузев:

за подручја у оквиру зоне за која је овим Планом предвиђена даља планска разрада:

зона трансформације – постојећи објекти изграђени уз Радужевачки пут;

зона сервисних и складишних капацитета уз пут за Брегово;

појас између наведених целина, према железничком земљишту.

за комплексе било које намене у зони површине преко 1 ha

2.2.3. МЕШОВИТА УРБАНА ЗОНА

Мешовита урбана зона обухвата просторне целине специфичне по сложености, односно разноврсности функција – од становања (претежно породичног, већих густина), преко комерцијалних и услужних садржаја (из области приватног предузетништва – трговина, услуге, спорт и рекреација и сл.), до производних објеката и услужних сервиса (мањег обима и капацитета, прилагођених условима окружења, такође из домена приватног предузетништва).

А. Правила уређења грађевинског земљишта

У оквиру мешовите урбане зоне се могу градити и садржаји и објекти јавне намене, јавни сервис и услуге, комунални и други објекти који треба да допринесу урбаном квалитету простора и заокруже функционалност ових целина.

Посебну карактеристику ових просторних целина чини њихов положај дуж значајних градских саобраћајних праваца (махом приступни правци државних путева), што као приоритет поставља очување ових коридора, односно обезбеђивање градње која неће угрозити њихову функциоанлност и проточност.

Специфичност појединих целина у оквиру ове зоне представља постојање значајног броја бесправно изграђених објеката, које је потребно усагласити са планским развојем подручја.

Правила уређивања у том смислу подразумевају нужност обезбеђивања, пре свега, одговарајућих саобраћајних коридора унутар подручја, њихову повезаност са главним саобраћајним правцима, услове функционисања објеката који се налазе непосредно уз главне саобраћајнице - државне путеве, али и адекватну комуналну опремљеност подручја у целини и појединачних објеката.

За објекте нестамбене намене, у складу са њиховом планираном делатношћу, у поступку издавања локацијских услова утврђиваће се потреба израде Студије о процени утицаја на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину.

Комунално-инфраструктурна опремљеност и уређење парцеле

Оптимални стандард опремљености земљишта за мешовиту урбану зону је да грађевинска парцела има приступ на јавни пут - коловоз са тврдом подлогом (директно или преко интерног приступног пута) и прикључке на јавну водоводну, канализациону, електро-, тт- и кабловску дистрибутивну мрежу, топоводну или евентуално перспективно гасоводну мрежу.

Минимални стандард у зони је прикључење на јавни пут, водоводну и електро-мрежу, као и обезбеђење грејања за објекат и изградња сопствене водонепропусне септичке јаме до изградње јавне канализационе мреже за подручја у обухвату ове зоне у којима она не постоји.

За објекте нестамбене намене у зони (посебно производне објекте), потребно је у складу са њиховом наменом и потребама, обезбедити одговарајуће инфраструктурно опремање.

Прикључење на мрежу комуналне инфраструктуре врши се према постојећим, односно планираним техничким могућностима мреже, а на основу општих правила дефинисаних у овом Плану, односно услова надлежних предузећа.

Површинске воде се одводе са парцеле интерном (дворишном) атмосферском канализацијом или слободним падом према риголама, односно према улици (регулисаној канализацији, односно путним јарковима). Део вода могу да приме слободне зелене површине, зависно од њихове величине.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

На парцелама производне, складишне, сервисне намене третман атмосферијских отпадних вода са саобраћајних и манипулативних површина парцеле подразумева обавезан предтретман, изградњом таложника масти и уља.

За објекте у зони потребно је, у складу са наменом и величином, планирати одговарајућу хидрантску мрежу, односно одговарајући начин противпожарног обезбеђења објекта, према условима надлежног органа за заштиту и спасавање.

Б. Општа правила за изградњу објеката

Урбанистички показатељи

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	МЕШОВИТА УРБАНА ЗОНА
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ	максимално 50%
% ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ	минимално 15

За садржаје специфичне, нестамбене намене, за које се овим Планом прописује обавеза израде урбанистичког пројекта, могуће је, у случају оправдане потребе, на нивоу овог техничког документа одступити од прописаних урбанистичких показатеља за зону, и то максимално до 15%, при чему се морају поштовати сва остала правила грађења утврђења за изградњу објеката одређене врсте у зони.

Грађевинска парцела према намени објеката и начин изградње

Грађевинска парцела намењена за грађење, независно од намене, треба по правилу да има правилан облик и да има приступ са јавног пута. Изузетно је могуће приступ са јавног пута обезбедити преко индиректног приступног пута ширине утврђене у правилима грађења за ову зону.

Површина грађевинске парцеле утврђена је према намени и врсти објекта на парцели, а у складу са правилима грађења дефинисаним за зону.

Правилима се утврђује минимална површина парцеле за поједине намене, док се максимална површина не утврђује и условљена је карактером и обимом садржаја.

Објекти на грађевинској парцели, без обзира на врсту, могу бити грађени као:

- слободностојећи (објект не додирује ни једну линију грађевинске парцеле)
- двојни (објекти на суседним парцелама додирују једну заједничку линију грађ. парцеле)
- у прекинутом низу (објект додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)

Врста објекта	Намена објекта	МЕШОВИТА УРБАНА ЗОНА	
		Мин. вел.парцеле (m ²)	Мин. шир. парцеле (m)
Слободностојећи објекти	- породични стамбени објект	300	10
	- породични стамбени објект са макс.4.стана	400	12
	- породични стамбено-производни објект	450	15
	- породични стамбено-пословни објект	400	12
	- вишепородични стамбени или стамбено - пословни објект	600	20
	- пословни објект	600	15
	- производни и складишни објект	800	15
Двојни објекти	- породични стамбени објект, - породични стамбено - пословни објект	400 (2 x 200)	16 (2 x 8)
Објекти у прекинутом низу	- породични стамбени објект, - породични стамбено - пословни објект	300	10,0
	- вишепородични стамбени и стамбено-пословни објект	600	18,0

Напомена: Изградња се изузетно може одобрити на постојећим парцелама чија је површина и ширина мања од прописане, и то до 5%, при чему се морају поштовати сви други услови градње прописани за зону.

Врсте и намене објеката који се могу градити:

Породични стамбени објекти

На парцели чија је минимална величина 300m² може се градити породични стамбени објекта са једним станом, у чијем габариту су обједињене све потребне стамбене и помоћне просторије (оставе за огрев, котларнице, гараже и др).

У склопу једнопородичног објекта може бити максимално 4 стамбене јединице, при чему је величина парцеле условљена на минимално 400m², а изградња на њој се може вршити према утврђеним урбанистичким показатељима за зону.

Породични стамбено-пословни објекти

На парцели чија је минимална величина 400 m² може се градити породични стамбено-пословни објект који поред стамбених просторија садржи пословне просторије које су функционално одвојене од стамбеног дела.

Пословни простор може чинити максимално 1/2 бруто површине објекта, с тим да у односу на намену и врсту делатности, пословни простор у објекту треба да задовољи прописане техничке нормативе, као и правила и услове грађења за одређену намену.

Вишепородични стамбени објект

На парцели минималне величине 600m² могућа је изградња вишепородичног стамбеног објекта, са

минимално 5 станова, у оквиру кога се налазе и помоћне просторије (гараже, оставе станара, подстанице и сл.).

Вишепородични стамбено-пословни објекат

Минимална величина парцеле за изградњу је 600m².

У оквиру вишепородичног стамбено-пословног објекта може бити најмање 5 стамбених јединица и пословни простор који је функционално и технички одвојен од стамбеног дела објекта.

Однос намена у објекту је минимално 70% становање и максимално 30% пословање.

Пословна делатност која ће се одвијати у објекту не сме имати штетних утицаја на квалитет живљења у објекту и у непосредном окружењу.

У оквиру објекта се могу планирати помоћне просторије (гараже станара, оставе, подстанице и сл.).

Пословни објекат

У оквиру зоне, на парцели чија је минимална величина 600m², може се градити пословни објекат као самостални, из домена комерцијалних и услужних садржаја, уз поштовање прописаних урбанистичких правила за зону и услова и норматива за изградњу објекта одређене намене.

Делатности у овим објектима не смеју имати штетног утицаја на околину и услове живљења у непосредном окружењу. Код изградње ових објекта морају се поштовати и други услови, неопходни за њихово функционисање и функционисање садржаја и објекта у окружењу (приступ до локације, посебни услови инфраструктурног опремања у складу са наменом и сл.).

Производни, сервисни, складишни објекат

У оквиру зоне, на парцели чија је минимална величина 800m², може се градити производни, сервисни, складишни објекат из домена дозвољених делатности за зону, као самостални објекат, уз поштовање прописаних правила за зону и услова и норматива за изградњу објекта одређене намене.

Делатности у овим објектима не смеју имати штетног утицаја на околину и услове живљења у непосредном окружењу. Код изградње ових објекта морају се поштовати и други услови, неопходни за њихово функционисање и функционисање садржаја и објекта у окружењу - у погледу могућности приступа за транспортна, доставна и друга возила до локације, обезбеђења услова за њихов смештај и манипулисање на парцели, посебни услови инфраструктурног опремања у складу са наменом и сл.

Поред основног објекта било које намене на парцели се могу градити и **помоћни** објекти, као што су: гараже, инфраструктурни објекти (котларница, трафостаница, подстанница и др.), магацини, надстрешнице, ограде и сл.

У мешовитој урбаној зони на парцели је могућа изградња једног или више објекта исте или различите основне намене (стамбени, стамбено-пословни, пословни, производни), уз поштовање свих општих и посебних услова за изградњу утврђених овим Правилима.

Код изградње вишепородичних стамбених објекта, у зависности од величине парцеле, на парцели се може градити више објекта (ламеле, низови, трактови и сл.), са утврђеним заједничким коришћењем дворишта за станаре – кориснике, уз услов уклапања у највећи дозвољени индекс изграђености и заузетости парцеле утврђен за зону.

Дозвољене делатности

Дозвољене делатности у мешовитој урбаној зони су из области:

- трговине (различитог типа и обима),
- услужног занатства (различитих врста које немају штетног утицаја на окружење),
- услужних делатности (за задовољавање локалних потреба становника и ширих потреба гравитационог подручја),
- угоститељства (различити облици угоститељских услуга – хотели, мотели, пансиони, ресторани, кафеи и сл.),
- здравства (апотека, опште и специјалистичке ординације и сл.),
- социјалне заштите (сервиси за чување деце, вртићи, домови и пансиони за старе, објекти за лица за посебним потребама и др.),
- културе (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.),
- забаве (објекти забаве различитих врста и обима – клубови, салони, кладионице и др.),
- спорта (спортски центри и комплекси, спортски терени, теретане, вежбаонице и др.),
- пословно-административних делатности (банке, поште, представништва, агенције, пословни бирои и сл.),
- пољопривреде (из домена услуга – пољопривредна, ветеринарска аптека, амбуланта за кућне љубимце и сл.),
- услужних сервиса (централне гараже, бензинске и гасне станице и сл.) у складу са важећим прописима и нормативима за грађење објеката ове намене, уколико не угрожавају објекте на суседним парцелама, односно услове живљења у непосредном окружењу,
- производне делатности мањег обима из домена приватног предузетништва и занатства, у области лаке прерађивачке делатности, текстилне, папирне, прехранбене и друге производње,
- и друге делатности, уз услов да не угрожавају животну околину буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно да су предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења.

У мешовитој урбаној зони није дозвољена изградња кланица, складишта секундарних сировина, сепарација песка и шљунка, бетоњерки, погона металске производње и сл.

За дозвољене делатности у зони, посебно производне, сервисно-услугне, складишне намене - неопходна је претходна провера испуњености посебних услова у погледу доступности локације, обезбеђења услова за транспорт и доставу, услова за смештај возила свих врста за сопствене потребе и сл.

Однос регулационе и грађевинске линије

У начелу, минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за све објекте чија је изградња дозвољена у зони је 5,0m, изузев у просторима изграђеног урбаног ткива, у којем се положа објеката утврђује према месним условима, али не мање од 3,0m.

За објекте који се граде уз главне градске саобраћајнице (правце државних путева), ово растојање се утврђује на основу посебних услова надлежног управљача пута.

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног приступа, ово растојање се утврђује за сваки појединачни случај у поступку издавања локацијских услова, водећи рачуна о постојећој и планираној изградњи на суседним парцелама.

Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) и линије суседне грађевинске парцеле за породичне стамбене и стамбено-пословне објекте у зони је:

- за слободностојеће објекте:
 - када на бочној страни објекта не постоје отвори стамбених просторија 1,5m
 - када на бочној страни постоје отвори стамбених или радних просторија 2,5m

- за двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 3,5m

Објекат се може градити и на граници једне од суседних парцела, уколико је то уобичајен начин градње у том простору. Уколико је на суседној парцели већ изграђен објекат на граница парцелеу, на парцели се може планирати нов објекат на том граница парцелеу без сагласности суседа. У том случају грађење објекта је условљено ширином слободног пролаза на припадајућој парцели у делу бочног дворишта (мин. 3,50m), а такође мора бити задовољен услов у погледу међусобне удаљености објеката с обзиром на планирану висину.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) и линије суседне грађевинске парцеле за **вишепородичне** стамбене и стамбено-пословне и **пословне** објекте у зони је:

- за слободностојеће објекте:
када на бочној страни објекта не постоје отвори стамбених или радних просторија 3,0m

када на бочној страни постоје отвори стамбених или радних просторија 3,5m

- за објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4,0m

Објекат се може градити и на граници једне од суседних парцела, уколико је то уобичајен начин градње у том простору. Уколико је на суседној парцели већ изграђен вишепородични или пословни објекат на граница парцелеу, на парцели се може планирати нов вишепородични или пословни објекат на том граница парцелеу. У том случају грађење је условљено ширином слободног пролаза на припадајућој парцели у делу бочног дворишта (мин. 4,0m), а такође мора бити задовољен услов у погледу међусобне удаљености објеката с обзиром на планирану висину. Уколико се на суседној парцели налази изграђен породични приземни објекат, за изградњу објекта на том граница парцелеу неопходна је сагласност суседа.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) и линије суседне грађевинске парцеле за **производне, складишне** и сл. објекте у зони је:

- за слободностојеће објекте:
када на бочној страни објекта не постоје отвори радних просторија 3,5m
када на бочној страни објекта постоје отвори радних просторија 4,5m

Минимална **међусобна удаљеност објеката** је 1/2 висине вишег објекта.

Код **породичних** објеката ово растојање не може бити мање од 4,0m уколико на припадајућој страни објекта постоје отвори просторија за становање, односно 3,0m уколико не постоје овакви отвори.

Код **вишепородичних, пословних** и **производних** објеката ово растојање је минимално 1/2 висине вишег објекта уколико на припадајућој страни постоје отвори просторија за становање, односно 5,0m уколико не постоје овакви отвори.

Испади и отвори на објектима

За грађење објеката свих намена у зони грађевински елементи – **испади** (еркери, дократи, балкони, улазне надстершнице са или без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту – 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% површине уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту када је најмање растојање од границе суседне парцеле 3,50m – 0,90m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% површине бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње границе према суседној грађевинској парцели од 5,0m) – 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% површине задње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 4,0m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9m. Степенице којима се савладава висина преко 0,9m улазе у габарит објекта. Отворене спољне степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара – подрумске етаже – могу прећи надземну грађевинску линију објекта, и то максимално до регулационе линије парцеле, односно до границе према суседним парцелама.

За грађење и реконструкцију **породичних** стамбених или стамбено-пословних објеката на линији суседне парцеле, као и на удаљеностима од суседне парцеле мањим од 1,0m, односно за објекте чија је међусобна удаљеност мања од 3,0m, на зидовима према суседној парцели се не могу пројектовати нити накнадно изводити **отвори**, изузев фиксних отвора искључиво за нужно осветљење просторије.

На бочним фасадама објеката који су од границе суседне грађевинске парцеле постављени на удаљености од 1,5-3,0m, могу се предвидети само отвори са високим парапетом минималне висине 1,8m за вентилацију или фиксни отвори за нужно осветљење просторија.

За **вишепородичне** стамбене или стамбено-пословне, **пословне** и **производне** објекте чија је међусобна удаљеност мања од 6,0m на зидовима према суседној парцели се не могу планирати отвори стамбених или радних просторија.

Спратност и висина објеката у зони

Максимална дозвољена спратност **породичних** стамбених и стамбено-пословних објеката у зони је П+2 (приземље и два спрата).

Максимална дозвољена спратност **вишепородичних** стамбених, стамбено-пословних и **пословних** објеката у зони је П+3.

Максимална дозвољена спратност **производних, складишних, сервисних** објеката у зони је П (приземље), са висином условљеном технолошким и другим карактеристикама садржаја, с тим што управни – административни део објекта може бити спратности до П+2.

Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже за објекте свих врста и намене у зони, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Висина објекта – растојање од нулте коте објекта до коте слемена, за породичне објекте може бити максимално 12,0m, а за вишепородичне и пословне објекте максимално 16,0m.

Висина надзетка поткровне етаже стамбене или пословне намене, без обзира на врсту и тип објекта, износи максимално 1,8m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Утврђивање коте приземља

Кота приземља објеката, без обзира на намену и тип, одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта.

Кота приземља објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно треба да је у односу на нулту коту објекта виша за минимално 0,15m а највише 1,20m, уколико се не гради подрум или сутерен.

Код објеката са подрумом или сутереном коту приземља усагласити тако да максимално 1/3 висине подрума буде изнад земље, док код сутерена треба омогућити максимално 2/3 висине изнад земље, како би се обезбедило правилно проветравање и осветљавање подрумских, односно сутеренских просторија, при чему је минимум коте приземља 0,9m изнад коте терена.

За објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20m нижа од коте нивелете пута.

За објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља објекта одређује се према правилима за раван терен.

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, кота приземља се одређује у поступку издавања локацијских услова за сваки појединачни случај, према општим правилима.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности), кота приземља се поставља на максимално 0,20m у односу на коту тротоара, а денivelација (до максималних 1,20m) се савладава унутар објекта.

Начин оградаивања парцеле

Грађевинске парцеле у зони могу се оградивати зиданом оградом до висине 0,90m (рачунајући од коте тротоара), или транспарентном оградом до висине 1,40m.

Парцеле чија је кота терена виша од 0,90m од суседне, могу се оградивати транспарентном оградом висине до 1,40m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидана непрозирна ограда између парцела може да се подиже до висине 1,40m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на грађевинској парцели која се оградајује.

Изузетно, оградаивање производних, сервисних, складишних комплекса у зони може се вршити зиданом оградом висине веће од прописане (али не веће од 2,0m), у циљу функционалне и естетске заштите суседних парцела, а према условима надлежног општинског органа.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује.

Услови за приступ парцели и паркирање возила

Приступ парцели по правилу треба да буде са јавног пута – улице, и то када парцела најмање једном својом страном директно излази на површину јавне намене, или индиректном везом са јавним путем, преко приватног пролаза, с тим да његова ширина код **породичних** објеката не може бити мања од 2,50m за стамбене, односно 3,50m за стамбено-пословне пословне објекте, а код **вишепородичних** 3,50m за једносмерни, односно 5,50m за двосмерни колски приступ.

Приступ парцели парцели вишепородичног или пословног објекта може да се остварује и преко пролаза или пасажа у објекту минималне ширине 3,50m за једносмерни, односно 5,50m за двосмерни колски саобраћај и висине минимално 3,50m.

Приступ парцели **производног, сервисног** или **складишног** објекта се обезбеђује искључиво са јавног пута, пролазом минималне ширине 3,50m за једносмерни, односно 5,50m за двосмерни колски саобраћај, односно у зависности од врсте и интензитета захтеваног саобраћаја.

За приступ објектима вишепородичног становања (са 10 и више стамбених јединица) и објектима нестамбене намене у зони морају се поштовати услови за несметано кретање старих, хендикепираних и инвалидних лица и деце.

Смештај сопствених возила за објекте свих врста и намена решавати у оквиру сопствене парцеле, изван површине јавног пута, изградњом паркинга или гаража и то по принципу 1 паркинг/гаражно место на 1 стан, односно 1 паркинг/гаражно место на 70m² пословног простора.

За садржаје комерцијално-услужног карактера на парцели је потребно обезбедити и услове за паркирање корисника, према нормативима за одређену врсту делатности.

За садржаје производне, сервисне, складишне намене број паркинг места се утврђује према критеријуму 1 ПМ / 50m² корисне површине пословног-административног дела објекта. За ове садржаје потребно је у оквиру парцеле обезбедити и услове за смештај и манипулисање теретних возила, у складу са обимом и врстом саобраћаја, по правилу са тврдим коловозним застором.

За садржаје из домена комерцијално-услужних делатности, јавних и другихх сервиса, услови за паркирање се утврђују у складу са параметрима за ту врсту објеката.

В. Посебни услови и ограничења за спровођење

У подручјима неповољних терена са становишта хидрогеолошких или геолошких карактеристика, изградња на парцели - у зависности од врсте и намене објекта - условљена је поштовањем посебних услова које прописују надлежна предузећа и институције, односно надлежни општински орган.

У подручјима у окружењу утврђених или евидентираних културних добара и споменичких целина у оквиру зоне становања средњих густина грађење је условљено посебним условима надлежне службе заштите (у складу са одредбама Поглавља Б.1.5. овог Плана).

Изградња садржаја у зони дуж праваца главних градских саобраћајница или државних путева и прикључење садржаја на исте реализује се на основу посебних услова надлежног управљача пута.

Изградња планираних садржаја у мешовитој урбаној зони се реализује на основу локацијских услова које издаје надлежни орган Општине у складу са правилима из овог Плана, изузев:

за подручја у оквиру зоне за која је овим Планом предвиђена даља планска разрада:

неизграђене површине уз правац Буковског пута (део комасираних пољопривредних површина преведен у грађевинско земљиште);

целина у јужном делу насеља (око некадашње "млекаре")

целина уз улазни правац дуж пута за Кладово (око петље)

за садржаје за које се овим Планом предвиђа разрада на нивоу урбанистичког пројекта.

2.2.4. ЗОНА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

Зона посебне намене се односи на комплексе Војске Србије (Касарна "Хајдук Вељко", Стрелиште, комплекси Видов град и Баба) који се овим Планом предвиђају за пренамену и стављање у функцију цивилног сектора, у складу са условима Министарства одбране.

Инструментима за спровођење Плана је предвиђена детаљна планска разрада, односно израда планова детаљне регулације за комплексе Касарне и Стрелишта, као просторних ресурса који заузимају значајну површину, које је потребно инфраструктурно опремити и чији развој је потребно плански усмеравати.

За ове просторе је концепцијом развоја и уређења и генералном наменом површина дефинисан оквир намена из домена мешовитих урбаних зона, резиденцијалних облика становања, специфичних облика пословања, туризма, спорта и рекреације и сл.

У складу са тим, за ову зону се не прописују правила уређења и грађења, већ ће се иста утврђивати у фази израде планова детаљне регулације, а на основу општих и усмеравајућа правила за уређење и изградњу из овог Плана.

За компелксе Видов град и Баба пренамену и изградњу планираних садржаја је могуће реализовати у складу са наменом површина из овог Плана (мешовита урбана зона), на основу локацијских услова, односно урбанистичког пројекта (у складу са опредељењем надлежног органа за спровођење Плана), а након регулисања правно-имовинских односа на земљишту и прибављене сагласности надлежног Министарства одбране.

2.2.5. ЗОНА САНАЦИЈЕ

Зона санације обухвата подручје некадашњег позајмишта глине у југоисточном делу обухвата (у залеђу пута Неготин-Брегово), које услед престанка првобитне намене и девастације природних вредности захтева посебне мере санације и рекултивације и пренамену у складу са значајем, вредностима и капацитетима простора.

А. Општа правила уређења грађевинског земљишта и грађења

Правила уређења грађевинског земљишта за ову зону, према њеним карактеристикама, односе се на:

- израду и реализацију пројекта санације, рекултивације и ремедијације простора,
- увођење компатибилних намена – спорт и рекреација сл. (отворени спортско-рекреативни терени са пратећим садржајима, стрелиште, пратећи објекти у функцији спорта и рекреације, зелене и уређене површине и др.),
- комунално опремање простора у складу са планираним наменама и условима окружење (степен опремљености земљишта у окружењу),
- обнављање зеленог фонда различите категорије (шуме, заштитно, парковско и др. зеленило),
- спречавање градње до санације и рекултивације земљишта.

Општа правила за изградњу у овој зони, у складу са опредељењем наменом површина за спорт, рекреацију, зеленило подразумевају примену правила за садржаје ове врсте из овог Плана (Поглавље Б.1.4.).

Б. Посебни услови и ограничења за спровођење

Реализација садржаја у овој зони врши се на бази претходно урађеног урбанистичког пројекта за делове комплекса, односно комплекс у целини, у складу са прописаним инструментима за спровођење и правилима за изградњу садржаја планиране намене у овом Плану.

2.2.6. ЦЕНТРАЛНА ЗОНА

Централна зона обухвата подручје центра насеља, детерминисаног главним градским саобраћајним правцима који чине и кључну доступност зоне осталим деловима насеља (улице Станка Пауновића, Генерала Гамбете, Милентија Поповића, Аге Рогожинаревића).

Предметну зону одликују све карактеристике центра насеља:

изразита хетерогеност намена (административне и друге централне градске функције, јавне услуге и сервиси, комерцијалне и услужне делатности, становање различитих типова);
највиши степен урбанитета насеља;
висок ниво репрезентативности простора и др.

Посебну одлику представља заштићена просторна културно-историјска целина старог градског језгра, која захвата значајан део зоне (југоисточни обухват) и има изразити споменички статус (културно добро од великог значаја).

А. Правила уређења грађевинског земљишта

У овој зони се плански предвиђа задржавање и унапређење постојећих функција и одлика простора, са посебним условима у циљу очувања споменичких вредности у обухвату просторне културно-историјске целине, као и појединачних објеката изван целине.

Уређење зоне подразумева, пре свега:
очување и унапређење затечене матрице и урбаног система,
поштовање категоризације и урбанистичких и других услова уређења саобраћајница прописаних овим Планом (ободних саобраћајница, са вишеструком функцијом за зону, али и насеље у целини, као и унутрашње саобраћајне мреже која обезбеђује функционалност зоне),
одговарајуће инфраструктурно опремање у складу са значајем и функцијом зоне,
уређење и унапређење постојећих садржаја и простора централних градских функција, као и увођење нових,
уређење и унапређење постојећих целина становања у оквиру зоне и контролисану нову градњу у оквиру њих.

Уређење и изградња површина и објеката јавне намене у зони реализује се у складу са правилима – урбанистичким и другим условима прописаним за ове површине и објекте у овом Плану.

Општа правила за уређење и комунално-инфраструктурну опремљеност парцела у зони

Уређење парцела грађевинског земљишта изван површина јавне намене у овој зони реализује се у складу са карактером, значајем и специфичностима простора. Посебан акценат се ставља на постизање већег степена урбанитета и уређености, као и на очување споменичких карактеристика просторне културно-историјске целине старог језгра.

Оптимални и уједно минимални стандард опремљености земљишта за централну зону је приступ на јавни пут, директно или преко индиректног приступног пута, и прикључење на јавну водоводну, канализациону, електро-, тт- и кабловску дистрибутивну мрежу, топловодну или евентуално перспективно гасоводну мрежу.

Прикључење на мрежу комуналне инфраструктуре врши се према постојећим, односно планираним техничким могућностима мреже, а на основу општих правила дефинисаних у овом Плану, односно услова надлежних предузећа. За ову зону је обавезно планирати подzemну јавну инфраструктурну мрежу, односно подземне прикључке појединачних објеката на исту.

За зону важе општа правила за овођење површинских вода са парцеле, које се воде интерном (дворишном) атмосферском канализацијом или слободним падом према риголама, односно према улици (регулисаној канализацији). Део вода могу да приме слободне зелене површине, зависно од њихове величине.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

За објекте у зони потребно је, у складу са наменом и величином, планирати одговарајућу хидрантску мрежу, односно одговарајући начин противпожарног обезбеђења објекта, према условима надлежног органа за заштиту и спасавање.

Б. Општа правила за изградњу објеката

Урбанистички показатељи

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ЦЕНТРАЛНА ЗОНА	
ГУСТИНА НАСЕЉЕНОСТИ	150-350 ст/ha	
	Становање великих густина, централни и комерцијални садржаји	Породично становање
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ	максимално 60%	максимално 50%
% ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ	минимално 20	минимално 15

Наведени параметри за централне и комерцијалне садржаје не односе се на обухват просторне културно-историјске целине старог језгра у граници зоне, где се у начелу задржава постојећа парцелација, а за изградњу и реконструкцију се примењују показатељи за породично становање. За реконструкције постојећих објеката у обухвату просторне културно-историјске целине, који превазилазе дефинисане параметре за зону, исту је могуће одобрити у постојећим габаритима.

Грађевинска парцела према намени објеката и начин изградње

Грађевинска парцела намењена за грађење, независно од намене, треба по правилу да има правилан облик и да има приступ са јавног пута. Изузетно је могуће приступ са јавног пута обезбедити преко индиректног приступног пута ширине утврђене у правилима грађења за ову зону.

Површина грађевинске парцеле утврђена је према намени и врсти објекта на парцели, а у складу са правилима грађења дефинисаним за зону.

За постојеће изграђене комплексе вишепородичних објеката, у складу са Законом утврђује се земљиште / парцела за њихово нужно функционисање, а површине око њих се уређују као слободне унутаблоковске.

У обухвату просторне културно-историјске целине старог језгра у граници зоне задржава се постојећа парцелација, а параметри за градњу се утврђују у складу са постојећом површином парцела и условима из правила грађења.

Објекти на грађевинској парцели, без обзира на врсту, могу бити грађени као:

- слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле)
- двојни (објекти на суседним парцелама додирују једну заједничку линију грађ. парцеле)
- у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле)
- у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)

Врста објекта	Намена објекта	ЦЕНТРАЛНА ЗОНА			
		Вишепородично становање, центр. и комерциј. садржаји		Породично становање	
		П мин. (m ²)	Ш мин. (m)	П мин. (m ²)	Ш мин. (m)
Слободностојећи објекти	- породични стамбени објекат			300	10
	- породични стамбени обј. са макс. 4.стана и стамбено-пословни обј.	/	/	400	12
	- вишепородични стамбени објекат - вишепородични стамбено - пословни објекат	600	20	/	/

	- пословни објекат	600	15	пост.	пост.
Двојни објекти	- породични стамбени објекат - породични стамбено - пословни објекат	/	/	400 (2x200)	16 (2x8)
Објекти у непрекинутом низу	- породични стамбени објекат - породични стамбено - пословни објекат - вишепородични стамбени и стамбено-пословни и послов. објекат	/ 500	/ 15	250 /	8 /
Објекти у прекинутом низу	- породични стамбени објекат - породични стамбено - пословни објекат - вишепородични стамбени и стамбено-пословни и послов. објекат	/ 600	/ 15	300 400 /	10 12 /

Напомена: Изградња се изузетно може одобрити на постојећим парцелама чија је површина и ширина мања од прописане, и то до 10%, при чему се морају поштовати сви други услови градње прописани за зону.

Врсте и намене објеката који се могу градити:

Породични стамбени објекти

На парцели чија је минимална величина 300m² може се градити породични стамбени објекта са једним станом, у чијем габариту су обједињене све потребне стамбене и помоћне просторије.

У склопу једнопородичног објекта може бити максимално 4 стамбене јединице, при чему је величина парцеле условљена на минимално 400m², а изградња на њој се може вршити према утврђеним правилима за зону.

Породични стамбено-пословни објекти

На парцели чија је минимална величина 400 m² може се градити породични стамбено-пословни објекат који поред стамбених просторија садржи пословне просторије које су функционално одвојене од стамбеног дела.

Пословни простор може чинити максимално 1/2 бруто површине објекта, с тим да у односу на намену и врсту делатности, пословни простор у објекту треба да задовољи прописане техничке нормативе, као и правила и услове грађења за одређену намену.

Вишепородични стамбени објекат

На парцели минималне величине 600m² могућа је изградња вишепородичног стамбеног објекта, са минимално 5 станова, у оквиру кога се налазе и помоћне просторије (гараже, оставе станара, подстанице и сл.).

У обухвату просторне културно-историјске целине старог језгра у граници зоне не предвиђа се изградња вишепородичних стамбених објеката.

Вишепородични стамбено-пословни објекат

Минимална величина парцеле за изградњу је 600m².

У оквиру вишепородичног стамбено-пословног објекта може бити најмање 5 стамбених јединица и пословни простор који је функционално и технички одвојен од стамбеног дела објекта.

Однос намена у објекту је минимално 70% становање и максимално 30% пословање.

Пословна делатност која ће се одвијати у објекту не сме имати штетних утицаја на квалитет живљења у објекту и у непосредном окружењу.

У оквиру објекта се могу планирати помоћне просторије (гараже станара, оставе, подстанице и сл.).

У обухвату просторне културно-историјске целине старог језгра у граници зоне не предвиђа се изградња вишепородичних стамбено-пословних објеката.

Пословни објекат

У оквиру зоне, на парцели чија је минимална величина 600m², може се градити пословни објекат као самостални, уз поштовање прописаних урбанистичких правила за зону. У обухвату просторне културно-историјске целине старог језгра пословни објекти се могу градити на парцелама мање површине од прописане (постојећим парцелама), с тим да се за изградњу примењују параметри за породично становање.

Делатности у овим објектима су из домена централних и комерцијалних садржаја, примерених централној градској зони (трговина, пословање, угоститељство, услуге, администрација и сл.)

Поред основног објекта (стамбеног, стамбено-пословног, пословног) на парцели се могу градити и **помоћни** објекти, као што су: гаража, инфраструктурни објекти (котларница, трафостаница, подстананица и др.), надстрешнице, ограде и сл.

Код изградње вишепородичних стамбених објеката, у зависности од величине парцеле, на парцели се може градити више објеката (ламеле, низови, трактови и сл.), са утврђеним заједничким коришћењем дворишта за станаре – кориснике, уз услов уклапања у највећи дозвољени индекс изграђености и заузетости парцеле утврђен за зону.

Дозвољене делатности

Дозвољене делатности у централној зони, које се могу обављати у склопу стамбених објеката или као самосталне су из области:

- трговине (из домена малопродаје, уз услов обезбеђења приступа за снабдевање),
- услужног занатства (занатске радње за продају и сервисирање производа: златар, часовничар, јувелир, домаћа радиност, фото-радње и сл.),
- пословно-административних делатности (банке, поште, представништва, агенције, пословни бирои и сл.),
- угоститељства (различити облици угоститељских услуга – хотели, мотели, пансиони, ресторани, кафеи, посластичарнице и сл.),
- здравства (апотека, опште и специјалистичке ординације и сл.),
- социјалне заштите (сервиси за чување деце, вртићи, клубови пензионера, лица са посебним потребама и др.),
- културе (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.),
- забаве (објекти забаве различитих врста и обима – клубови, салони, кладионице, играонице и др.),
- спорта (теретане, вежбаонице и др. у оквиру објеката друге намене),

У централној зони нису дозвољене услужно-занатске делатности типа радионица и сл., veleпродаје и друге делатности које нису примерене централној градској зони.

Однос регулационе и грађевинске линије

У начелу, минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за објекте у целини породичног становања у оквиру зоне је 3,0m, изузев у просторима изграђеног урбаног ткива, у којем се положа објеката утврђује према месним условима, односно према позицији већине изграђених објеката (50%) у уличном потезу (карактеристичан положај објеката на регулацији).

У целини вишепородичне градње у оквиру зоне у начелу минимално растојање између грађевинске и регулационе линије износи 5,0m, изузев у просторима изграђеног урбаног ткива, у којем се положа објеката утврђује према месним условима и положају већине изграђених објеката.

У обухвату просторне културно-историјске целине стаог језгра објекти се постављају у наслеђеном систему, на регулациону линију.

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног приступа, ово растојање се утврђује за сваки појединачни случај у поступку издавања локацијских услова, водећи рачуна о постојећој и планираној изградњи на суседним парцелама.

Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) и линије суседне грађевинске парцеле у целини **породичне** градње у обухвату зоне, без обзира на врсту објеката, износи:

- за слободностојеће објекте:
 - када на бочној страни објекта не постоје отвори стамбених просторија 1,5m
 - када на бочној страни постоје отвори стамбених или радних просторија 2,5m
- за двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 3,5m
- први или последњи објекат у непрекинутом низу 3,0m

Објекат се може градити и на граници једне од суседних парцела, уколико је то уобичајен начин градње у том простору. Уколико је на суседној парцели већ изграђен објекат на граница парцелеу, на парцели се може планирати нов објекат на том граница парцелеу без сагласности суседа. У том случају грађење објекта је условљено ширином слободног пролаза на припадајућој парцели у делу бочног дворишта (мин. 3,0m), а такође мора бити задовољен услов у погледу међусобне удаљености објеката с обзиром на планирану висину.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) и линије суседне грађевинске парцеле у целини **вишепородичне** градње у обухвату зоне, без обзира на врсту објеката, износи:

- за слободностојеће објекте:
 - када на бочној страни објекта не постоје отвори стамбених просторија 3,0m
 - када на бочној страни постоје отвори стамбених или радних просторија 3,5m
- за објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4,0m
- први или последњи објекат у непрекинутом низу 4,0m

Објекат се може градити и на граници једне од суседних парцела, уколико је то уобичајен начин градње у том простору. Уколико је на суседној парцели већ изграђен вишепородични или пословни објекат на граница парцелеу, на парцели се може планирати нов вишепородични или пословни објекат на том граница парцелеу без сагласности суседа. У том случају грађење објекта је условљено ширином слободног пролаза на припадајућој парцели у делу бочног дворишта (мин. 3,50m), а такође мора бити задовољен услов у погледу међусобне удаљености објеката с обзиром на планирану висину. Уколико се на суседној парцели налази изграђен породични приземни објекат, за изградњу објекта на том граница парцелеу неопходна је сагласност суседа.

Минимална **међусобна удаљеност објеката** је $1/2$ висине вишег објекта.

У целини **породичне** градње у оквиру зоне, без обзира на намену објеката, ово растојање не може бити мање од 4,0m уколико на припадајућој страни објекта постоје отвори просторија за становање, односно 3,0m уколико не постоје овакви отвори.

У целини **вишепородичне** градње, без обзира на намену објекта, ово растојање је минимално $1/2$ висине вишег објекта уколико на припадајућој страни постоје отвори просторија за становање, односно 5,0m уколико не постоје овакви отвори.

Наведена правила не односе се на обухват просторне културно-историјске целине у граници зоне, где се ова одстојања утврђују према изграђеној структури, за сваки појединачни случај у поступку издавања локацијских услова и уз посебне услове надлежне службе заштите споменика културе. У овим случајевима мора се водити рачуна да позиција објеката не угрожава функционисање објеката на суседним парцелама.

Испади и отвори на објектима

Испади на објектима било које врсте и намене у зони не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m, и то на делу објекта вишем од 3,0m, уз услов минималне ширине тротоара 2,0m.

За грађење објеката свих намена у зони грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са или без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту – 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% површине уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту када је најмање растојање од границе суседне парцеле 3,50m – 0,90m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% површине бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње границе према суседној грађевинској парцели од 5,0m) – 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% површине задње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 4,0m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9m. Степенице којима се савладава висина преко 0,9m улазе у габарит објекта. Отворене спољне степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара – подрумске етаже – могу прећи надземну грађевинску линију објекта, и то максимално до регулационе линије парцеле, односно до границе према суседним парцелама.

За грађење и реконструкцију у целини **породичне** градње у оквиру зоне, на линији суседне парцеле, као и на удаљеностима од суседне парцеле мањим од 1,0m, односно за објекте чија је међусобна удаљеност мања од 3,0m, на зидовима према суседној парцели се не могу пројектовати нити накнадно изводити **отвори**, изузев фиксних отвора искључиво за нужно осветљење просторије.

На бочним фасадама објеката који су од границе суседне грађевинске парцеле постављени на удаљености од 1,5-3,0m, могу се предвидети само отвори са високим парапетом минималне висине 1,8m за вентилацију или фиксни отвори за нужно осветљење просторија.

У целини **вишепородичне** градње у оквиру зоне, на објектима чија је међусобна удаљеност мања од 6,0m на зидовима према суседној парцели се не могу планирати отвори стамбених или радних просторија.

Наведени услови не односе се на обухват просторне културно-историјске целине, за коју се изградња свих наведених елемената утврђује за сваки појединачни случај у поступку издавања локалцијске дозволе, на бази услова надлежне службе заштите.

Спратност и висина објеката у зони

Максимална дозвољена спратност **породичних** стамбених и стамбено-пословних објеката у зони је П+2 (приземље и два спрата).

Максимална дозвољена спратност **вишепородичних** стамбених, стамбено-пословних и **пословних** објеката у зони је П+3 – П+6.

Висина објекта – растојање од нулте коте објекта до коте слемена, за породичне објекте може бити максимално 12,0m, а за вишепородичне и пословне објекте максимално 16,0m.

Висина надзатка поткровне етаже стамбене или пословне намене, без обзира на врсту и тип објекта,

износи максимално 1,6m, рачунајући од коте пода поткровне етажe до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

У обухвату просторне културно-историјске целине старог језгра спратност и висина објеката било које намене се утврђује према условима надлежне службе заштите, а у начелу је максимално П+2, односно висина усаглашена са висином венца и слемена суседних објеката.

Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажe за објекте свих врста и намене у зони, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, односно уколико њихова изградња угрожава објекте са споменичким својствима унутар просторне културно-историјске целине или изван ње.

Утврђивање коте приземља

Кота приземља објеката, без обзира на намену и тип, одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта.

Кота приземља објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно треба да је у односу на нулту коту објекта виша за минимално 0,15m а највише 1,20m, уколико се не гради подрум или сутерен.

Код објеката са подрумом или сутереном коту приземља усагласити тако да максимално 1/3 висине подрума буде изнад земље, док код сутерена треба омогућити максимално 2/3 висине изнад земље, како би се обезбедило правилно проветравање и осветљавање подрумских, односно сутеренских просторија, при чему је минимум коте приземља 0,9m изнад коте терена.

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, кота приземља се одређује у поступку издавања локацијских услова за сваки појединачни случај, према општим правилима.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности), кота приземља се поставља на максимално 0,20m у односу на коту тротоара, а денивелација (до максималних 1,20m) се савладава унутар објекта.

Начин оградаивања парцеле

Грађевинске парцеле у целини породичне градње у оквиру зоне могу се оградаивати зиданом оградом до висине 0,90m (рачунајући од коте тротоара), или транспарентном оградом до висине 1,40m.

Парцеле чија је кота терена виша од 0,90m од суседне, могу се оградаивати транспарентном оградом висине до 1,40m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидана непрозирна ограда између парцела може да се подиже до висине 1,40m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на грађевинској парцели која се оградајује.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује.

Грађевинске парцеле у целини вишепородичне градње у оквиру зоне у начелу се не оградајују. У случају да се грађевинске парцеле у овој зони оградајују, ограда мора бити транспарентна и не може прелазити висину од 1,4m. Ограда може имати зидани парапет до висине 0,90m, рачунајући од коте тротоара.

Заједничке парцеле (комплекси) по правилу се не оградајују, нити објекти на њима, не рачунајући украсне и ограде од живице у склопу уређења зелених површина.

Самосталне парцеле, посебно у зонама ивичне стамбене градње, оградајују се са три унутрашње стране, а са уличне могу да се оградајују оне које садрже повучене вишепородичне стамбене (стамбено-пословне) објекте.

У случају оградаивања, ограде се постављају тако да сви њихови елементи буду унутар парцела која се оградајује.

Ограђивање парцела у обухвату просторне културно-историјске целине реализује се у складу са наслеђеним начином, у погледу положаја и обликовања ограда. Услов за нове ограде у овој просторној целини утврђује надлежна служба заштите.

Услови за приступ парцели и паркирање возила

Приступ парцели по правилу треба да буде са јавног пута – улице, и то када парцела најмање једном својом страном директно излази на површину јавне намене, или индиректном везом са јавним путем, преко приватног пролаза, с тим да његова ширина код **породичних** објеката не може бити мања од 2,50m за стамбене, односно 3,50m за стамбено-пословне пословне објекте, а код **вишепородичних** и **пословних** објеката 3,50m за једносмерни, односно 5,50m за двосмерни колски приступ.

Код **вишепородичних** и **пословних** објеката приступ парцели се може остварити и преко пролаза или пасажа (код градње у прекинутом или непрекинутом низу) минималне ширине 3,50m за једносмерни, односно 5,50m за двосмерни колски приступ и висине минимално 3,50m.

За приступ објектима вишепородичног становања (са 10 и више стамбених јединица) и пословним објектима морају се поштовати услови за несметано кретање старих, хендикепираних и инвалидних лица и деце.

Приступ парцелама у обухвату просторне културно-историјске целине се остварује на месно уобичајен начин, у складу са условима надлежне службе заштите.

Смештај сопствених возила за објекте свих врста и намена, изузев у обухвату просторне културно-историјске целине, решавати у оквиру сопствене парцеле, изван површине јавног пута, изградњом паркинга или гаража и то по принципу 1 паркинг/гаражно место на 1 стан, односно 1 паркинг/гаражно место на 70m² пословног простора.

У обухвату просторне културно-историјске целине могу се користити постојећи капацитети и улази на парцелама за смештај возила за сопствене потребе, а уколико овај услов није могуће задовољити у складу са условима о техничким мерама заштите појединачних објеката и парцела, смештај ових возила се обезбеђује на постојећим јавним и другим паркиралиштима у окружењу (регулисано улично паркирање, заједничке, централне или јавне гараже и сл.).

В. Посебни услови и ограничења за спровођење

Изградња, односно реконструкција у обухвату просторне културно-историјске целине у оквиру централне зоне за све објекте реализује се у складу са условима / актом надлежног завода за заштиту споменика културе.

Надлежни завод издаје услове приликом изградње или реконструкције објеката у обухвату зоне заштите ове целине, чија је граница дата у Поглављу 1.5.1. овог Плана.

За изградњу, односно реконструкцију у зони изван границе просторне културно-историјске целине, односно њене зоне заштите, акт надлежне службе заштите је обавезан за појединачна утврђена или евидентирана културна добра, односно објекте који се налазе у граници њихове заштићене околине.

У подручјима неповољних терена са становишта хидрогеолошких карактеристика, изградња на парцели - у зависности од врсте и намене објекта - условљена је поштовањем посебних услова које прописују надлежна предузећа и институције, односно надлежни општински орган.

Изградња планираних садржаја у централној зони се реализује непосредно на основу локацијских услова које издаје надлежни орган Општине у складу са правилима из овог Плана, изузев за објекте, за које је - у складу са инструментима спровођења из овог Плана - обавезна израда урбанистичког пројекта.

2.3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ ИЗВАН ОБУХВАТА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА У ПЛАНУ

2.3.1. ЗОНА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА

Пољопривредно земљиште обухвата рубна градска подручја у јужном, југозападном и западном делу обухвата (обухватајући и пољопривредне површине у оквиру некадашње заштићене природне целине Бадњево), претежно пољопривредне намене.

Основни принципи

- На пољопривредном земљишту у обухвату Плана се у начелу не планира изградња.
- Могућа је изузетно:
 - изградња објеката у функцији пољопривреде
 - изградња објеката инфраструктуре, јавних објеката или јавних површина, и то првенствено на земљишту ниже бонитетне класе, у складу са правилима уређења и грађења за ту врсту објеката
- Изузетно је могућа на пољопривредном земљишту у обухвату некадашње заштићене природне целине Бадњево, и то на *ободним парцелама* до границе грађевинског подручја, изградња према правилима уређења и грађења за зону периурбаног становања, и под условом да на парцели постоје услови за минимални стандард комуналне опремљености, који подразумева приступ на пут и електроенергетску мрежу.
- На пољопривредном земљишту у обухвату некадашње заштићене природне целине Бадњево могућа је изузетно и изградња објеката у функцији спорта и рекреације, према условима за изградњу ове врсте површина и објеката у Плану.

Правила уређења

Изградња објеката у функцији пољопривреде на пољопривредном земљишту, у складу са овим Планом, реализује се на парцелама које имају основне инфраструктурне претпоставке (приступ на пут, минимални ниво комуналне опремљености – електричну енергију, интерни систем водовода и канализације), и то на основу претходно урађеног урбанистичког пројекта, у складу са правилима грађења утврђеним у овом Плану. Ови објекти се не предвиђају у зони интензивних састојина шумског земљишта у подручју некадашње заштићене природне целине Бадњево.

Изградња **појединачних економских објеката** у функцији пољопривреде (објекти за смештај пољопривредних машина и алатки, репроматеријала и сл.) може се реализовати директно на основу одредби овог Плана, издавањем локацијских услова, и то уколико такви објекти не захтевају посебне инфраструктурне услове, при чему површина оваквих објеката не може прећи однос 1:50 (1,0m² бруто површине објекта на 50,0m² парцеле). У оквиру ових објеката могућа је и изградња стамбеног простора, површине до 50% укупне бруто развијене површине објекта. Изградња ових објеката се не планира у обухвату комасираног пољопривредног земљишта у обухвату Плана.

Изградња објеката и површина у *функцији спорта и рекреације* на пољопривредном земљишту у обухвату некадашње заштићене природне целине Бадњево може се реализовати на парцелама које имају основне инфраструктурне претпоставке (приступ на пут, минимални ниво опремљености – електричну енергију, интерни систем водовода и канализације), у складу са правилима за изградњу ове врсте објеката и површина у Плану, а на основу претходно урађеног урбанистичког пројекта.

Изградњу **објеката инфраструктуре** на пољопривредном земљишту могуће је реализовати директно на основу одредби овог Плана, под условом да се трасе инфраструктуре воде парцелама некатегорисаних пољопривредних или јавних путева, односно уз регулисане правно-имовинске односе, у складу са Законом, на земљишту изван ових парцела (на бази закупа, права службености пролаза и сл.).

На пољопривредном земљишту је могућа парцелација, у циљу изградње објеката у складу са овим Планом, при чему парцеле не могу бити мање површине од 0,5 ha (на основу Закона о пољопривредном земљишту).

На постојећим катастарским парцелама површине мање од 0,5 ha, уколико испуњавају све услове прописане овим принципима и правилима, дозвољена је изградња у складу са одредбама Плана.

За изградњу објеката на пољопривредном земљишту на основу овог Плана, према њиховој намени и карактеру, у складу са законском процедуром утврђује се потреба израде студије о процени утицаја на животну средину.

Правила грађења

Врста и намена објеката који се могу градити:

- Појединачни економски објекти у функцији пољопривреде;
- Пословни објекти у функцији пољопривреде (објекти складиштења и прераде пољопривредних производа, објекти за узгој, органска производња хране, кванташке пијаце и сл.);
- Објекти у функцији спорта и рекреације;
- Објекти инфраструктуре, јавни објекти и површине.

Правила за изградњу појединачних економских објеката у функцији пољопривреде:

Максимални индекс заузетости парцеле за ове објекте износи $C = 2\%$ ($1,0\text{m}^2$ бруто површине објекта на $50,0\text{m}^2$ парцеле);

Могућа је изградња стамбеног простора у оквиру објеката, површине до 50% укупне бруто развијене површине објекта;

Спратност објекта – П (приземље);

Правила за изградњу пословних објеката у функцији пољопривреде:

- Могућа је изградња, поред пословних објеката у функцији пољопривреде и пратећих објеката који су у њиховој функцији;
- Могућа је изградња стамбеног/смештајног простора у оквиру горе наведених пословних објеката, и то максималне површине до $100,0\text{m}^2$;
- Минимална површина парцеле за пословне објекте у функцији пољопривреде је 0,5 ha; изузетно, ове објекте је могуће градити и на постојећој парцели мање површине, али не мање од 0,25 ha;
- Максимални индекс заузетости парцеле је $C = 40\%$;
- Минимална заступљеност уређених зелених површина на парцели је 25%;
- Спратност објеката – П (приземље), изузетно П+Пк (приземље и поткровље) за управне објекте / делове објекта у оквиру комплекса;
- Минимални ниво комуналне опремљености за ове садржаје је: приступ јавном путу, прикључење на електроенергетску мрежу, интерни систем водовода и канализације (бунар и водонепропусна септичка јама);
- У оквиру комплекса је неопходно обезбедити услове за одлагање комуналног и другог отпада, у складу са прописима и планираном наменом;
- Комплекси се ограђују транспарентном или зиданом оградом висине до 1,40m. Изузетно, у циљу функционалне и естетске заштите парцела у окружењу, комплекси се могу ограђивати оградом вишом од прописане, али не вишом од 2,0m, у складу са решењем надлежног општинског органа.

Препоруке за организовање *кванташке пијаце* садржане су у Поглављу 1.4.3.2. овог Плана.

Правила за изградњу објеката у функцији спорта и рекреације:

Не утврђују се овим правилима. Изградња ових објеката се реализује на основу урбанистичких и других услова за изградњу објеката ове намене у Поглављу 1.4.5.4. овог Плана.

Правила за изградњу објеката инфраструктуре, јавних објеката и површина:

Не утврђују се овим правилима. Изградња ових објеката се реализује на основу урбанистичких и других услова за изградњу објеката и површина јавне намене у овом Плану.

2.3.2. ЗОНА ШУМСКОГ ЗЕМЉИШТА

Шумско земљиште у граници Плана обухвата појединачне целине земљишта катастарских шума, углавном у граници некадашње заштићене природне целине Бадњево. Ово земљиште представља изоловане, релативно неповезане састојине, које је потребно плански заштитити и сукцесивно повезивати и проширивати. Такође, шумске састојине које су формиране а нису катастарски евидентирани, потребно је евидентирати и уврстити у укупни шумски фонд.

Основни принципи

На шумском земљишту у обухвату Плана је забрањена изградња.

Дозвољена је изузетно:

- изградња отворених садржаја у функцији рекреације на шумском земљишту (шумске пешачке или трим-стазе, видиковци, пунктови за одмор и сл.)
- изградња објеката инфраструктуре, у складу са правилима уређења и грађења за ту врсту објеката

Правила уређења и грађења

Изградња отворених садржаја у функцији рекреације на шумском земљишту (шумске пешачке или трим-стазе, видиковци, пунктови за одмор и сл.) може се реализовати директно на основу одредби овог Плана, издавањем локацијских услова, и то уколико такви објекти не захтевају посебне инфраструктурне услове.

Код изградње ових садржаја приоритет је очување шумског фонда, а саме садржаје / објекте (видиковце, пунктове за одмор, стазе и сл.) планирати од природних материјала, усаглашено са окружењем.

Изградњу објеката инфраструктуре на шумском земљишту могуће је реализовати директно на основу одредби овог Плана, под условом да се трасе инфраструктуре воде парцелама некатегорисаних шумских или јавних путева, односно уз регулисане правно-имовинске односе у складу са Законом (закуп, право службености пролаза и сл.). На земљишту изван ових парцела изградња ових објеката се реализује на основу урбанистичких и других услова за изградњу објеката и површина јавне намене у овом Плану.

2.3.3. ЗОНА ЗАШТИТНОГ ЗЕЛЕНИЛА

У циљу стварања повољних микроклиматских и хигијенско-здравствених услова, побољшања топлотног режима, пречишћавања ваздуха, заштите од ерозије – у обухвату Плана је предвиђено формирање појаса заштитног зеленила, у складу са концепцијом уређења приказаном у Поглављу 1.2.7. Плана.

Појас зеленила потребно је подизати од аутохтоних врста које су отпорне према карактеристичним локалним загађивачима. Око 30% користити четинарске врсте како би се обезбедило деловање појаса и током зимских месеца.

Ови зелени коридори могу се користити у рекреативне сврхе, као излетишта, паркови и др., при чему за изградњу ових садржаја важе правила утврђена за предметне намене у овом Плану.

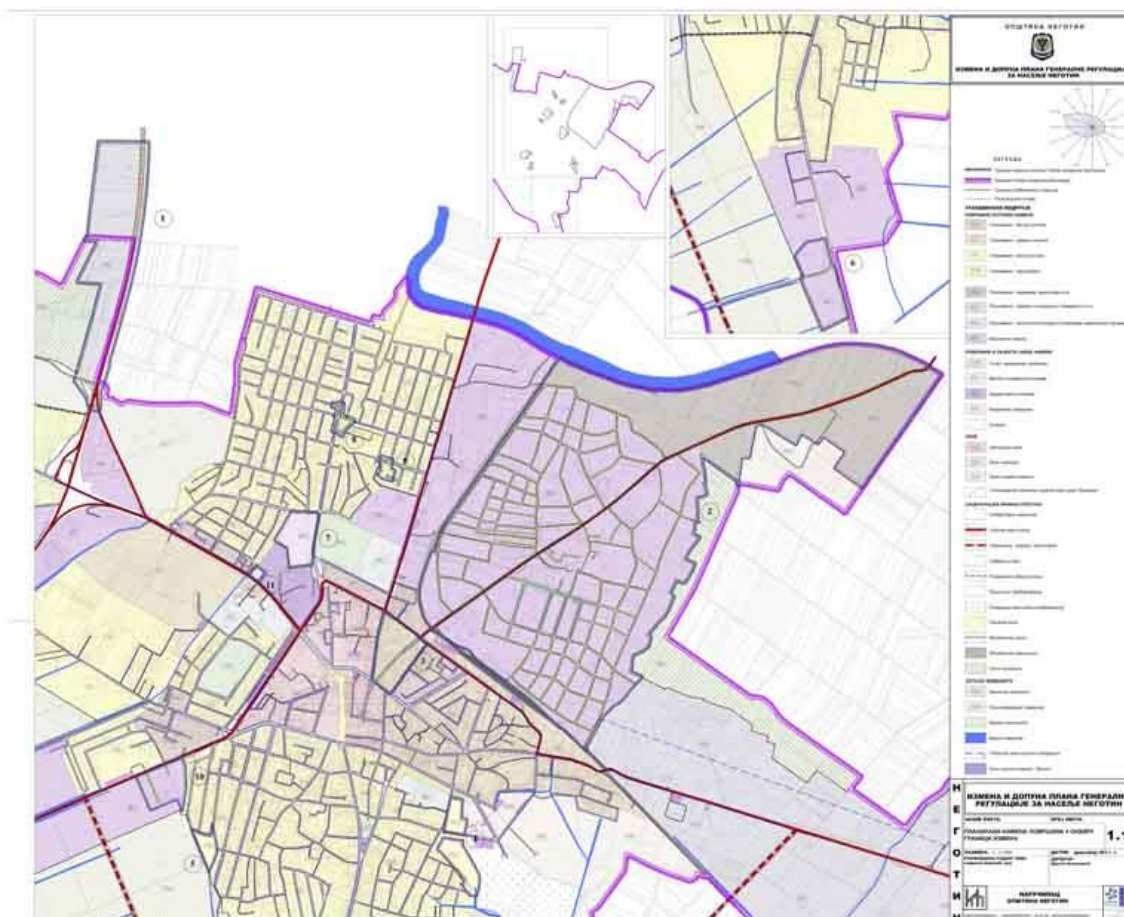
У заштитним појасима могућа је изградња траса и објеката инфраструктуре, при чему се иста реализује у складу са правилима за изградњу ових објеката, дефинисаним за остале категорије земљишта изван границе грађевинског подручја у Плану.

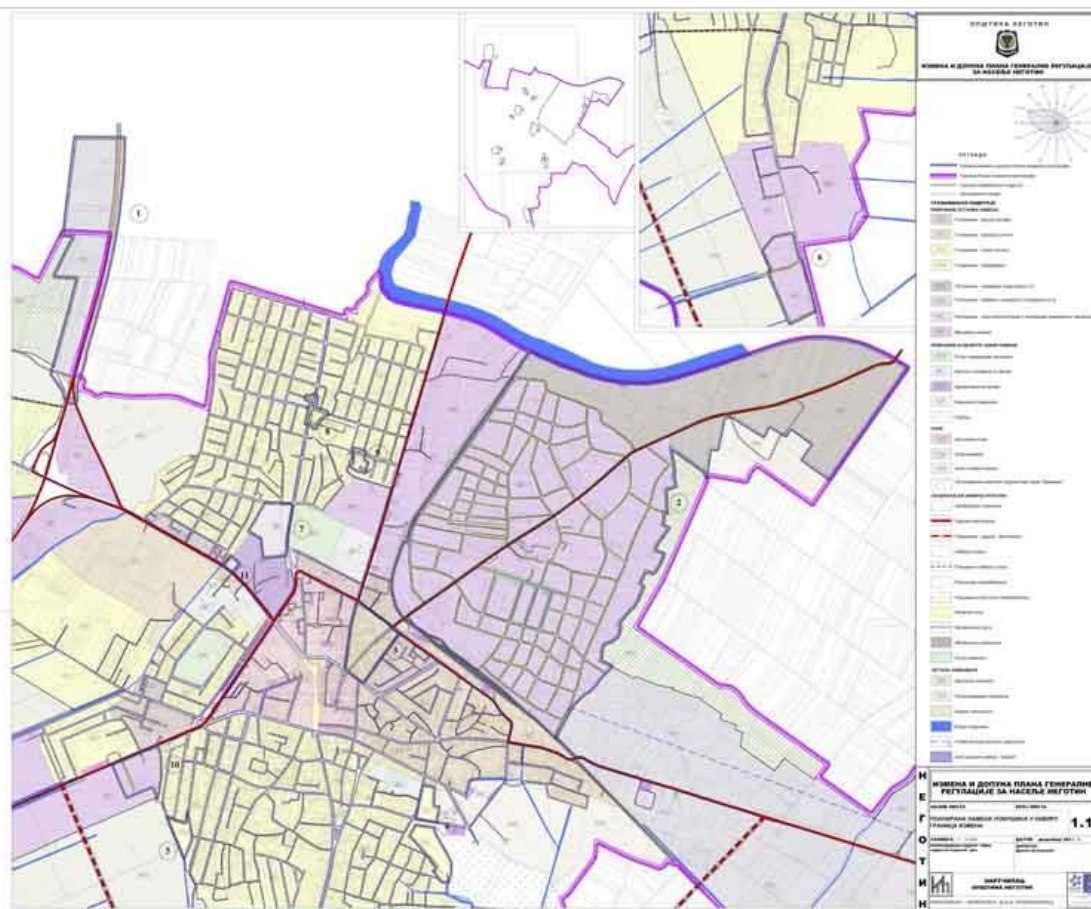
2.3.4. ЗОНА ВОДНИХ ПОВРШИНА

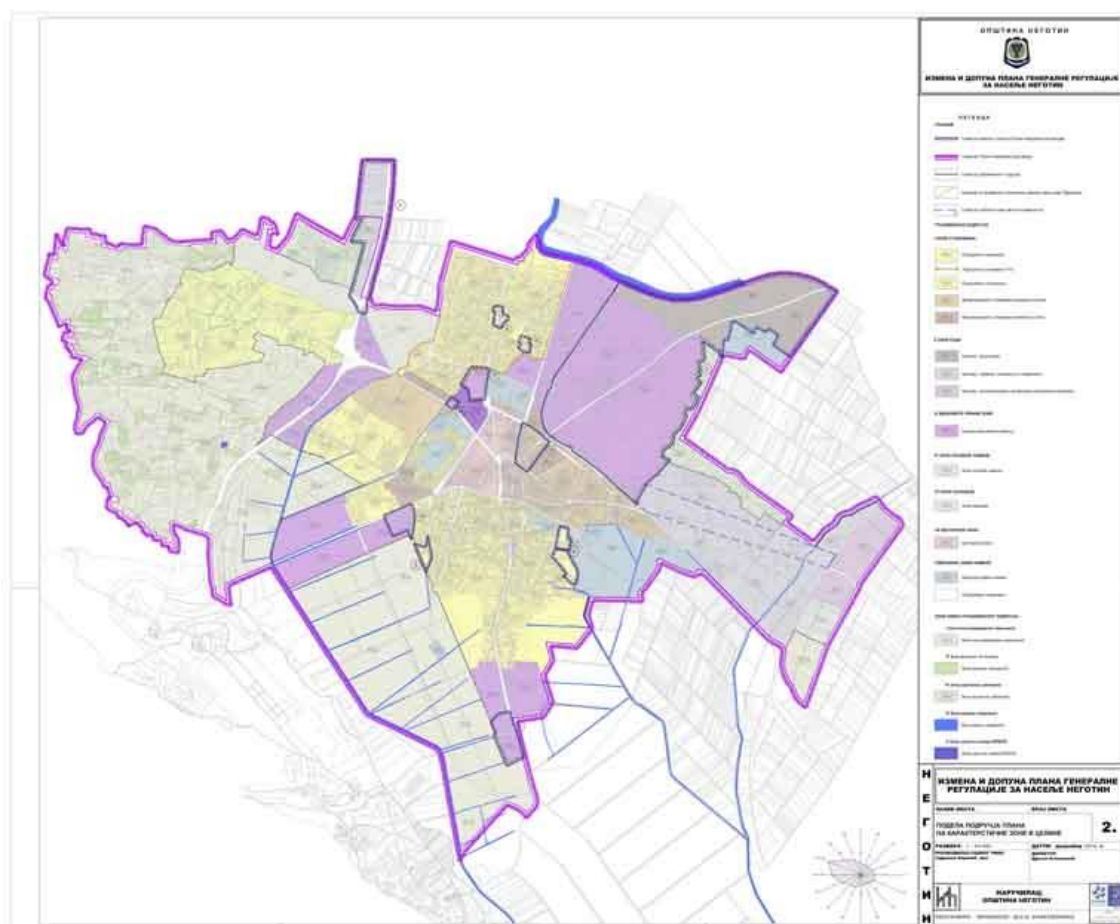
Водне површине у Плану обухватају површине изграђене и планиране дренажне каналске мреже у функцији регулисања нивоа подземних вода, највећим делом у обухвату комасираног пољопривредног земљишта у јужном делу обухвата Плана. Ова мрежа је делом изграђена и у границама грађевинског подручја (јужни и југозападни делови насеља), где има функцију прикупљања атмосферских вода, али су на појединим деловима трасе зацењене, а понегде и затрпане или угрожене изградњом објеката.

Услови за заштиту и уређење ових површина садржани су у Поглављу 1.4.2.4. овог Плана и односе се на обавезу утврђивања инспекцијских стаза уз канале, обострано у ширини од 5,0m, за потребе чишћења и одржавања исте.

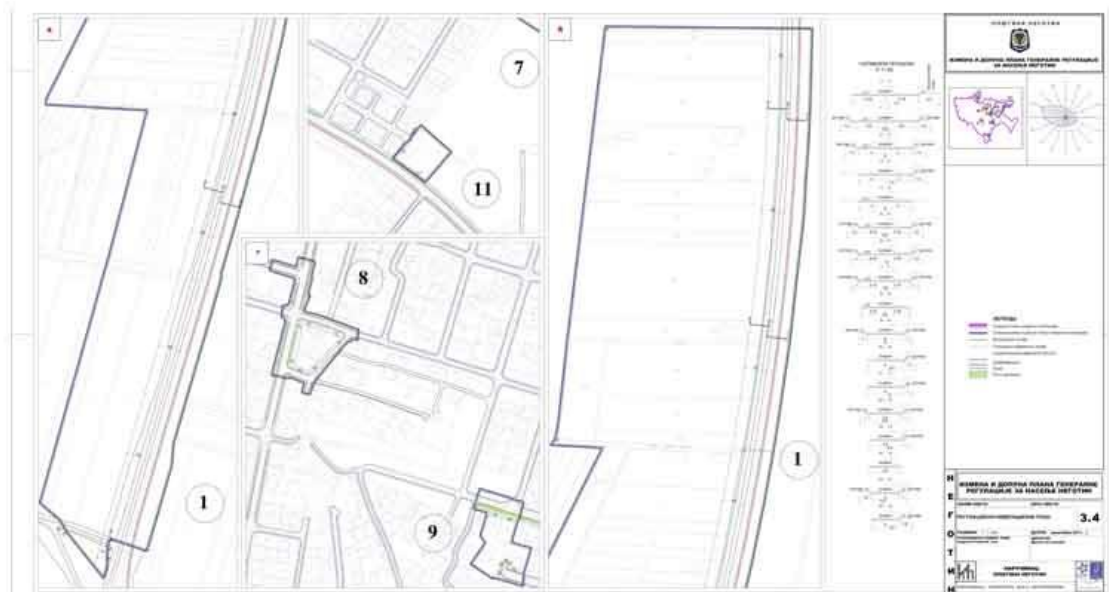
На парцелама канала и у зони инспекцијских стаза забрањена је изградња, а евентуално полагање траса инфраструктуре дуж њих, односно укрштање траса са каналима, реализује се на основу посебних услова надлежне институције, у складу са Законом о водама.

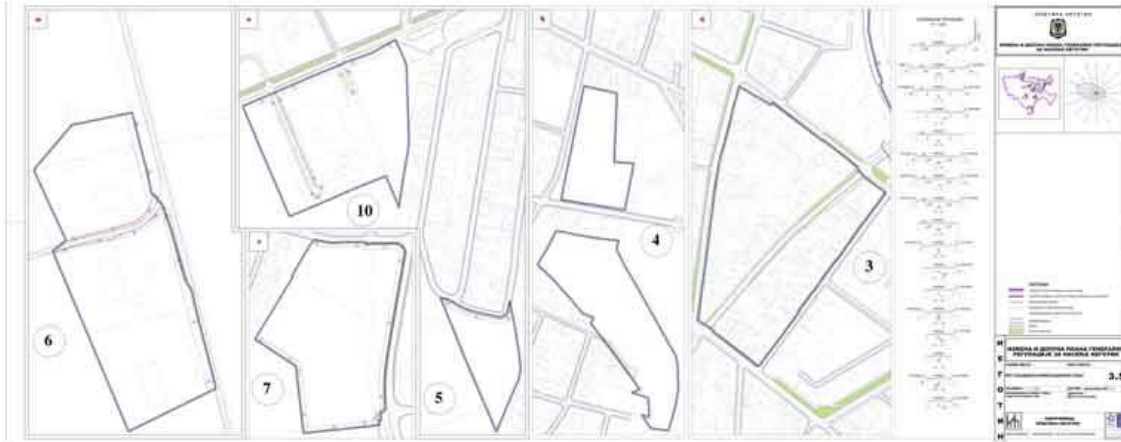




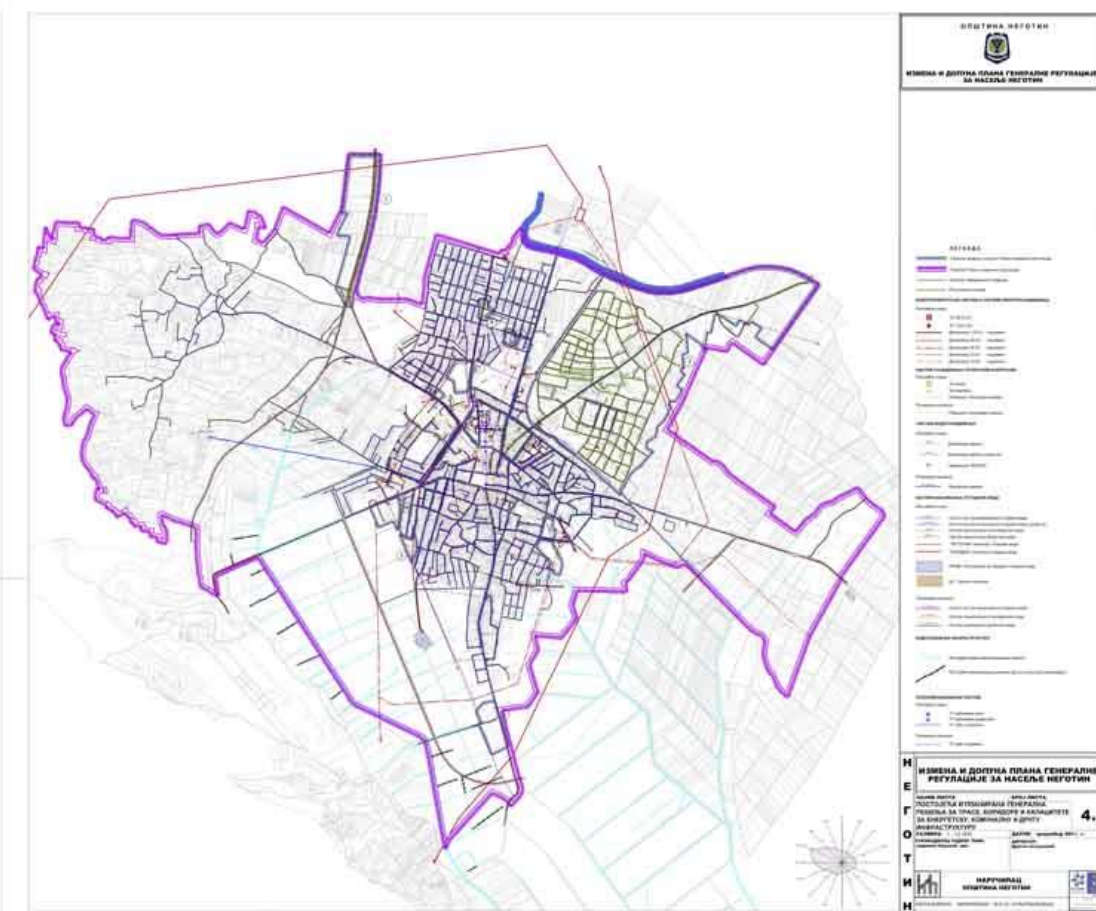
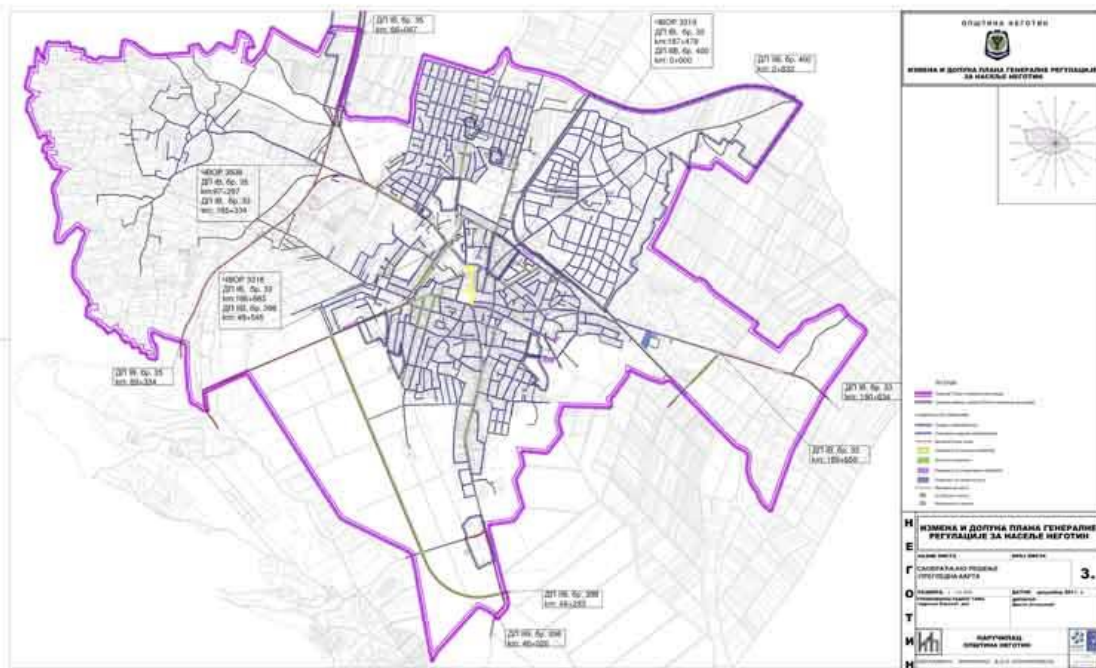


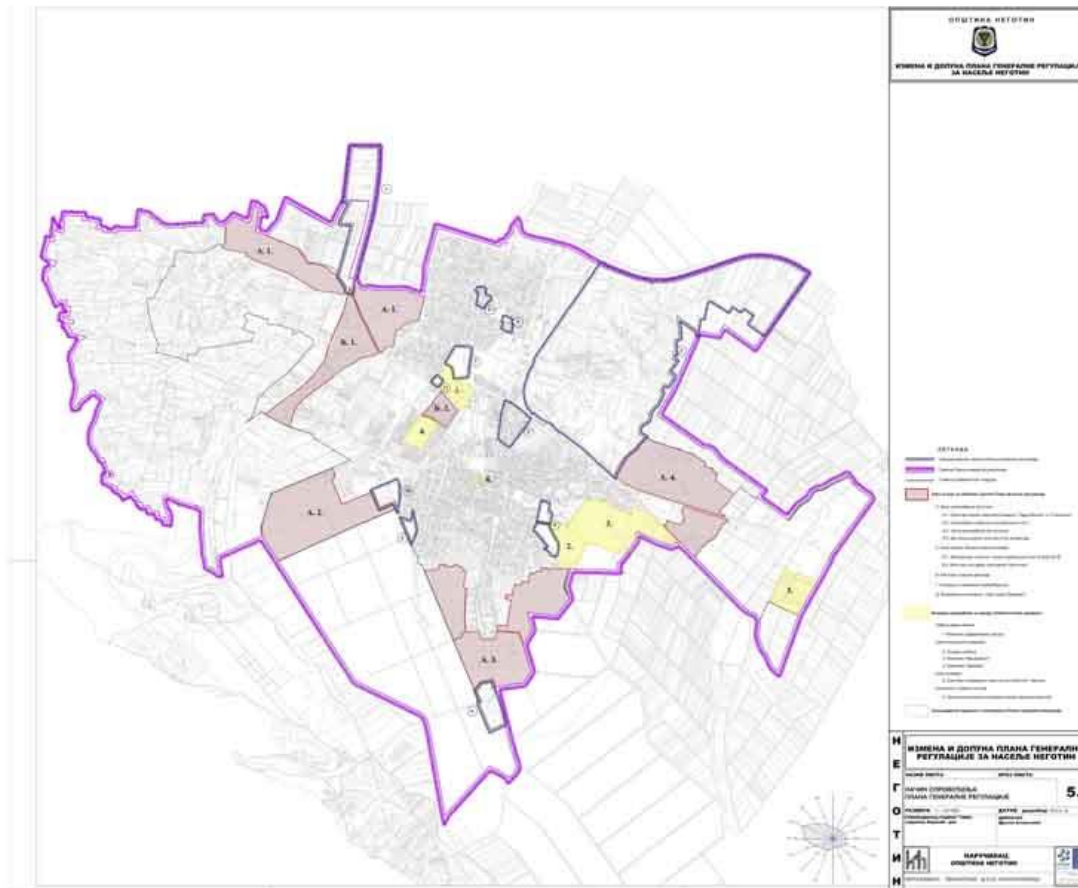












САДРЖАЈ

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ НЕГОТИН

1. Одлука о доношењу измена и допуна Плана генералне регулације за насеље Неготин	25
- Измена и допуна Плана генералне регулације за насеље Неготин	26